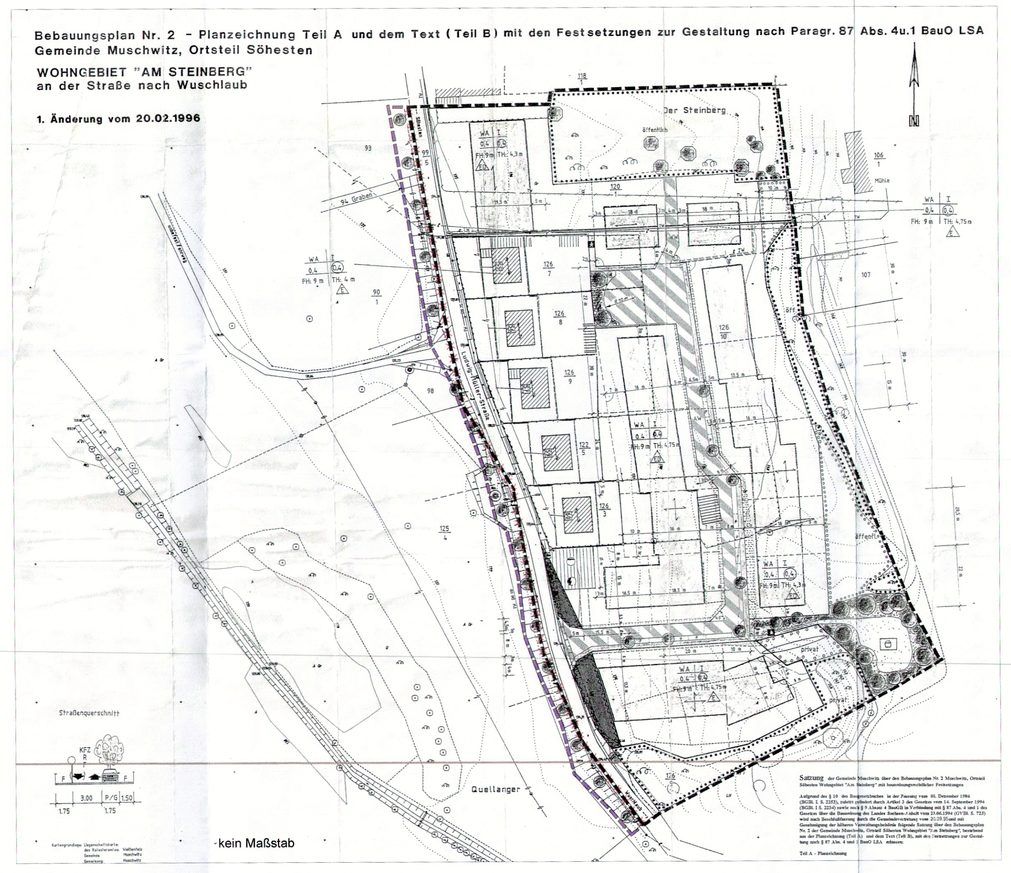
# 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten der Stadt Lützen

Planzeichnung: Teil A




Erläuterungen zur Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | |

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Muschwitz
Flur: 5
Flurstücke: 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 320, 321, 125/3, 122/5, 126/7, 126/8, 126/9, 126/5, 99/5.

Kartenauszug:
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST, [2009, A18-42604-09-14]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGEO LSA.

## Planzeichenerklärung nach PlanzV 90

zur 2. Änderung

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

**Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

überbaubare Fläche
Baugrenze
nicht überbaubare Fläche

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

A — Gehweg

P — Öffentliche Parkfläche

**Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB und § 16 Abs 5 BauNVO )

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

z. B. 145 — Flurstücksnummer

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

13 — Vermaßung in Metern

Gebäudebestand nach Liegenschaftskarte

Gebäudebestand nach Luftbild

von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche

**Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitungen, vorhanden (Lage unverbindlich)

SW Schmutzwasser
RW Regenwasser

Lage Regen- und Schmutzwasserleitungen mit Schutzstreifen in Metern

Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

## Teil B: Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen mit Stand **Oktober 2025** ersetzen die Textlichen Festsetzungen der Fassung vom **September 1995 bzw. Februar 1996 vollumfänglich für den Planbereich der 2. Vereinfachten Änderung.**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1; 4; 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**

2.1 Die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
2.2 Die Geschoßflächenzahl ist auf 0,4 begrenzt.
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I als Höchstmaß.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

3.1 Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Im Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

**4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 11 BauGB, § 23 und 14 BauNVO)**

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
4.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig, d.h. Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
4.3 Unbebaute Flächen der Vorgärten sind mit einer organischen Begrünung anzulegen und dauerhaft als Grünfläche zu pflegen.

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

5.1 Im Südwesten des Plangebietes ist eine Grünfläche gemäß Planzeichnung festgesetzt. Diese ist mittels einer naturnahen Heckenpflanzung in den Randbereichen gegenüber anderen Nutzungen abzugrenzen. Weiterhin sind auf dieser Fläche mindestens 12 hochstämmige Bäume und 150 laubwerfende Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei ggf. Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
5.2 Die Bäume sind am in der Planzeichnung dargestellten Standort mit einer Variabilität von einem Radius von ± 5 m anzupflanzen.

**6. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Gehölzbeseitigungen haben nur in einem Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zu erfolgen.
6.2 Für ausfallende Bäume sind entsprechende Neupflanzungen derselben Art vorzunehmen (Ersatzpflanzung).

**7. Flächen und Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Ziff. a) BauGB)**

7.1 Auf den ausgewiesenen Flächen sind alle 75 m² ein einheimischer laubabwerfender Baum und alle 4 m² ein einheimischer laubabwerfender Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste 3).

7.2 Im Bereich der Erschließungsstraße werden Einzelstandorte zum Anpflanzen von Bäumen laut Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen von diesen Standorten aus bautechnischen Gründen um wenige Meter sind zulässig.

Die Größe der Baumscheibe hat im Durchmesser mindestens 1,5 m zu betragen. Als spätesten Pflanzzeitpunkt wird die auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgende Pflanzperiode festgesetzt:
Pflanzung: Winterlinde (Tilia cordata)
Qualität und Großballung: Hochstämme, 4 x verpflanzt, STU mind. 18 cm

7.3 Je 400 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum bzw. Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Alternativ ist das Anlegen als Obstgarten mit mindestens drei halbstämmigen Obstbäumen je 400 m² Grundstücksfläche zulässig.
Als spätester Pflanzzeitpunkt wird die auf die Fertigstellung des jeweiligen Wohngebäudes folgende Pflanzperiode festgesetzt.

7.4 Im Vorgarten jedes Grundstückes ist ein einheimischer mittelgroßer Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste 4).

7.5 Schutzstreifen für unterirdisch verlegte Leitungen sind von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

**8. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

8.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden oder in das öffentliche Netz einzuleiten.
8.2 Die Versickerung anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) ist nicht zulässig.

**9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

9.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind uneingeschränkt zulässig.
9.2 Auf den privaten Flächen sind Stützmauern bis zu einer Höhendifferenz von 1 m gegenüber dem Ausgangsniveau zulässig.
9.3 Im Bereich von Schutzstreifen für unterirdisch verlegte Leitungen sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie feste bauliche Anlagen unzulässig.
9.4 Für Stützmauern, Abgrabungen oder Aufschüttungen, die nachweislich vor dem 01.01.2024 ausgeführt worden sind, gilt der Bestandsschutz.

**Hinweise**

a) Gemäß § 2 LWaldG Sachsen-Anhalt sind die vorhandenen Waldflächen im Norden, Süden und Osten des Plangebietes in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten.

b) Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse aus den Baugrunduntersuchungen ist eine Anpassung der Fundamente an die geringe Tragfähigkeit des Bodens erforderlich. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass für jeden Gebäudestandort eine Baugrubenabnahme erfolgt und für den einzelnen Standort 1 bis 2 Sondierungen durchgeführt werden.

c) Zur Überbrückung von eventuell auftretenden Tagesbrüchen, welche aus vormaligem Braunkohlebettelbau resultieren können, ist eine entsprechende Ausbildung der Fundamente (Bewehrung) vorzusehen.

d) Bei der Gründung bzw. Ausbildung der Keller ist zu beachten, dass beginnend im Jahr 2034 eine Flutung von Tagebauvertiefschemen (z.B. Domsen alt) erfolgen soll. Es besteht die Zielstellung, dass im Jahr 2046 ein Endwasserstand von +132 m NN erreicht wird.

**Pflanzliste 1**

Pflanzempfehlungen für die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebietes

| Laubbäume | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitz-AhornAcer |
| pseudoplatanus | Berg-AhornAesculus |
| Hippocastanum | RoßkastanieFagus |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |

| Sträucher, als Vogelschutzgehölze und Vogelnährgehölze | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Berberis julianae | Berberitze |
| Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus spec. | Weißdorn in Arten |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe / Schwarzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

**Pflanzliste 2**

Pflanzempfehlungen für das Straßenbegleitgrün

| Laubbäume | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Castanea sativa | Edelkastanie |
| Carpinus betulus | Gemeinde Hainbuche |

| Sträucher | |
|---|---|
| Berberis julianae | Berberitze |
| Buxus sempervirens | Gewöhnlicher Buchsbaum |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus spec. | Weißdorn in Arten |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Ribes in Arten | Johannisbeere |
| Rosa in Arten | Rosen |
| Salix in Arten | Weiden |
| Viburnum in Arten | Schneeball |

**Pflanzliste 3**

Pflanzempfehlungen für Flächen mit Pflanzbindungen

| Laubbäume | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

| Sträucher | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus padus | Gemeine Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe / Schwarzdorn |
| Symphoricarpos albus | Schneebeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

**Pflanzliste 4**

Pflanzempfehlungen für private Hausgärten

Alle Arten der Pflanzlisten 1-3 für Bäume und Sträucher sowie Obstbäume nach eigener Wahl

| Ergänzung zu Sträuchern | |
|---|---|
| Buddleia spec. | Sommerflieder in Sorten |
| Corylus maxima „Purpurea" | Blut-Hasel |
| Chaenomeles lagenaria | Hohe Scheinquitte |
| Euonymus fortunei | Kriechspindel |
| Malus domestica | Zierapfel |
| Malus floribunda | Vielblütiger Apfel |
| Prunus cerasifera „Nigra" | Blutpflaume |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |

| Pflanzen mit besonderer Wirkung im Winter | |
|---|---|
| Buxus sempervirens | Buchsbaum (immergrün) |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus alba „Sibirica" | Rothole Hartriegel |
| Cornus stolonifera „Flaviramea" | Gelbholz Hartriegel |
| Forsythia in Sorten | Forsythie (Frühlingsblüher) |
| Hamamelis mollis | Chinesische Zaubernuß |
| Ilex aquifolium | Stechpalme (immergrün) |
| Jasminum nudiflorum | Winterjasmin |
| Ligustrum in Sorten | Liguster |
| Viburnum fragrans | Duftender Schneeball |

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten der Stadt Lützen im vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB aufgrund des Beschlusses vom 25.02.2025.

Stadt Lützen, den 30.04.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 25.02.2025 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten in der Fassung vom Januar 2025 beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Lützen, den 30.04.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

3. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten (Stand Januar 2025), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung nebst Anlage war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 auf der Internetseite der Stadt Lützen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die vollständigen Entwurfsunterlagen während folgender Zeiten

| | |
|---|---|
| Montag | von 9.00 - 12.00 Uhr |
| Dienstag | von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr |
| Mittwoch | von 9.00 - 12.00 Uhr |
| Donnerstag | von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr |
| Freitag | von 9.00 - 11.00 Uhr |

im Rathaus der Stadt Lützen, im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen für jedermann einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lützen Nummer 3, Jahrgang 15, vom 14.03.2025 sowie auf der Internetseite der Stadt Lützen.

Stadt Lützen, den 30.04.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städte erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Stadt Lützen, den 30.04.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

5. Der 2. Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten (Stand Juni 2025), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung nebst Anlage war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.07.2025 bis einschließlich 28.07.2025 auf der Internetseite der Stadt Lützen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet waren die vollständigen Entwurfsunterlagen während folgender Zeiten

| | |
|---|---|
| Montag | von 9.00 - 12.00 Uhr |
| Dienstag | von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr |
| Donnerstag | von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr |
| Freitag | von 9.00 - 11.00 Uhr |

im Rathaus der Stadt Lützen, im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen für jedermann einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem 2. Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lützen Nummer 7, Jahrgang 15, vom 11.07.2025 sowie auf der Internetseite der Stadt Lützen.

Stadt Lützen, den 01.09.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf aufgefordert worden.

Stadt Lützen, den 01.09.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat die Stellungnahmen zum 1. und 2. Entwurf von den betroffenen Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Bürgern und der Nachbargemeinden und -städte am 25.11.2025 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 01.12.2025 bzw. 08.12.2025 mitgeteilt worden.

Stadt Lützen, den 02.12.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

8. Die 2. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten (Stand Oktober 2025) wurde per Beschluss des Stadtrates am 25.11.2025 als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zur Änderung nebst Anlage wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.11.2025 gebilligt.

Stadt Lützen, den 02.12.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

9. Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten der Stadt Lützen wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Lützen, den 02.12.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

10. Das Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten der Sadt Lützen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Lützen vom 12.12.2025 Ausgabe Nr. 12, Jahrgang 15 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzungsänderung ist auf der Internetseite der Stadt Lützen einsehbar.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Lützen, den 15.12.2025 (Mirko Kother) Bürgermeister

**URSCHRIFT**

**Präambel**
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Lützen am 16.12.2025
die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in Söhesten nach § 10 Abs. 1 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzungsänderung beschlossen.

| | | |
|---|---|---|
| **Stadt Lützen** - OT Söhesten - | | |
| **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Steinberg" in der Gemarkung Muschwitz** | | |
| Satzungsänderung | Planungshoheit: | Stadt Lützen<br>Markt 1<br>06686 Lützen |
| Oktober 2025 | Entwurf und Verfahrensbetreuung : | Gloria Sparfeld<br>Architekten und Ingenieure<br>Halberstädter Straße 12<br>06112 Halle/Saale |
| M 1 : 500 | Bearbeiter : | C. Woitschach / G. Sparfeld |