

# Planzeichnung Teil A



## Präambel

Der Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2020 (GVBl. LSA Nr. 48 S. 712) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 16. Dezember 1990 (zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)) aufgestellt.

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 17.07.2017 gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau" sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Mit der Erarbeitung wurde RegioPlan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation, Weißenfels beauftragt. Der Aufstellungsbeschluss Beschluss-Nr. .... wurde nach § 2 (1) BauGB am 29.08.2017 (Amtsblatt Nr. 11/2017) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wurde hingewiesen.
- Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB bestand gemäß öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum 16.10.2017 bis 17.11.2017 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum Vorentwurf Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau". Die Einsichtnahme konnte im Bauamt der Stadt Lützen, Rathaus Lützen, Markt 1, 06686 Lützen während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung erfolgen. Die im Rahmen des Verfahrens zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme und zu Aussagen über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- In der Stadtratssitzung vom ..... wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau" i.d.F.v. 24.02.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. ....).
- Im Rahmen der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB bestand gemäß öffentlicher Bekanntmachung im Zeitraum ..... bis ..... die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum Entwurf Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau". Die Einsichtnahme konnte im Bauamt der Stadt Lützen, Rathaus Lützen, Markt 1, 06686 Lützen während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung erfolgen. Die im Rahmen des Verfahrens zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerstraße OT Lösau" geprüft und abgewogen, Beschluss-Nr. .... Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. .... vom ..... bekanntgemacht. Die geprüften und abgewogenen Belange wurden in den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" i.d.F.v. 24.02.2021.
- Auf Grund eines Verfahrensfehlers bei der Veröffentlichung bestand die Notwendigkeit der erneuten Auslegung des Entwurfes, in welchem auch Änderungen an der Planungsunterlage vorgenommen wurden.
- In der Stadtratssitzung vom ..... wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kieswerk – Heerweg OT Lösau" i.d.F.v. 24.02.2021 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. ....).

## Textliche Festsetzungen - Teil B

**§ 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 8, 16 und 19 BauNVO)**

"Innerhalb des Gewerbegebiets sind alle baulichen Anlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 bis 3 BauNVO, sowie deren verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung zulässig."

"Der Bebauungsplan legt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß fest. Maßgebend für die GRZ ist die Gewerbegebietsfläche."

**§ 2 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)**

"Eine bauliche Nutzung der Gewerbegebietsflächen ist nur innerhalb der Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO zulässig."

**§ 3 - Verkehrliche Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

"Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Zuwegung zu den Betriebsstätten über die definierte Einfahrt sowie den Einfahrtsbereich zulässig. Die Errichtung von Straßen zur inneren Erschließung ist auf den als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flächen uneingeschränkt zulässig."

**§ 4 - Führung von Versorgungsleitungen**

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Leitungsführung innerhalb des Geltungsbereichs auf allen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erlaubt."

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

"Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgelegten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind flächenmäßig von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten."

**§ 6 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

"Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage von artenreichem Grünland festgeschrieben. Diese sind entsprechend der Vorgaben der Grünordnungsplanung auf den im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen und auf den in Anlage 1 dargestellten externen Flächen durchzuführen und zu erhalten."

**§ 7 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

"Auf Grünflächen mit Erhaltungsgeboten sind Handlungen, welche zu einer Beeinträchtigung der dort vorhandenen Biotoptypen führen, nicht zulässig. Eine natürliche Sukzession auf diesen Flächen ist durch das Unterlassen sonstiger Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern."

**§ 8 - Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

"Bei einer Neubeanspruchung bisher nicht erschlossene r Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind vorherige Abstimmungen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei zu treffen um die weitere notwendige Vorgehensweise abzustimmen."

**§ 9 - Flächen mit artenschutzrechtlichen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

"Die Maßgaben des Natur- und Artenschutzes sind entsprechend den Vorgaben der Grünordnungsplanung sowie des Artenschutzes, in Form von Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und den artenschutzfachlichen Maßnahmen Vnr. 1 bis Vnr. 5 zu beachten."

Darstellung auf der Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters  
Digitalisierungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2009/A18-42604-09-14

## Planzeichenerläuterung gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90

**Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 8 BauNVO)**

GE Gewerbegebiet

**Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16 und 19 BauNVO)**

GRZ 0,8 bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen (80 % der Gesamtfläche)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Baugrenzen

**Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Ein- und Ausfahrtsbereich

Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

private Grünfläche

**Wasserflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a und Abs. 6 BauGB)**

Aufbereitungsbecken Kieswäsche

**Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

**Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

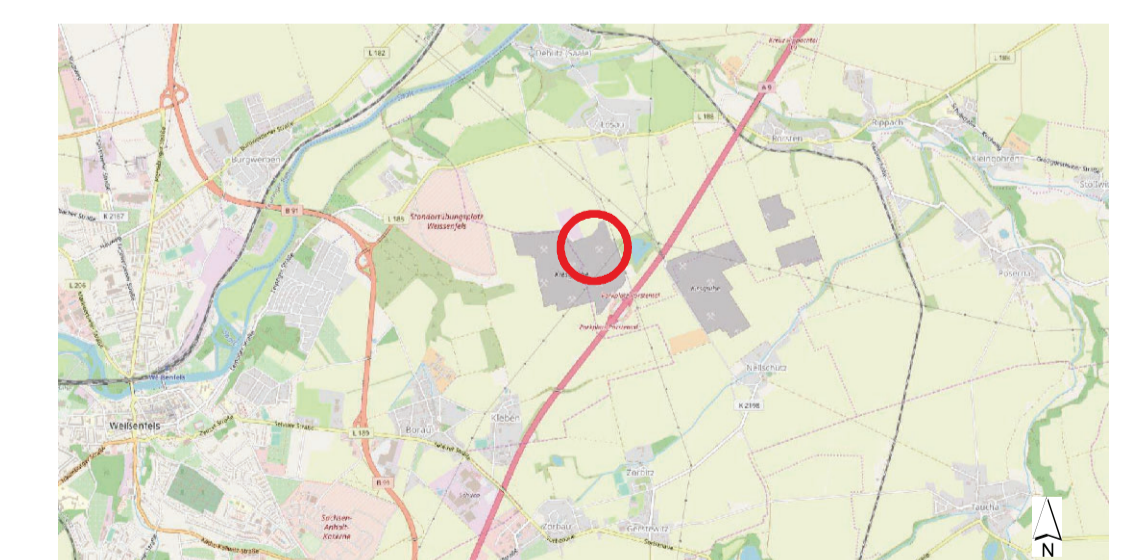
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flurstücksgrenze

Bemaßungen für Neupflanzungen

Eckpunkte zu Abgrenzung des Geltungsbereichs bei Teilflurstücken



Quelle: OpenStreet Map, 2019

## REGIOPLAN

Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation  
Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, Moritz-Hill-Str. 30, 06667 Weißenfels  
Tel.: 0 34 43 / 30 06 34, Fax: 0 34 43 / 30 06 49



Stadt Lützen  
Markt 1  
06686 Lützen

Plan darstellung

Maßstab 1 : 1.000

Datum: 24.02.2021

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. (FH) F. Meyer

geändert:

Bebauungsplan Nr. 7

"Am Kieswerk - Heerweg im OT Lösau"

Stadt Lützen, Burgenländkreis

Auslegungsexemplar

2. Entwurf