

# Stadt Lützen

## Bebauungsplan Nr. 9a

### „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“

#### TEIL A PLANZEICHNUNG



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4 Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse §§ 16, 19 BauNVO

z.B. OK 134,00 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über NNH im DHHN 2016 §§ 16, 19 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö öffentlich

p privat

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

hier: Fußweg

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:

Abwasser hier: Regenrückhaltebecken / Feuerlöschteich § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA § 9 Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens Versorger: siehe Planzeichnung § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Vermaßung in Metern

Bestandsangaben

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand

#### 3. Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NNH im DHHN 2016
WA 1	II	OK 133,50 m
WA 2	II	OK 134,00 m
WA 3	II	OK 133,50 m
WA 4	II	OK 133,00 m
WA 5	II	OK 132,00 m

#### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

1.1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 1 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 v. 100 überschritten werden.

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

3.1 In allen WA-Teilgebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).

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

4.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

5.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird zugunsten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Bad Dürrenberg festgesetzt.

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

6.1 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

6.2 Zum Schutz der Zaunidechsen ist vor erdreichgreifenden Maßnahmen ein Fangen und Umsiedeln vorkommender Tiere durch einen Fachgutachter wie folgt durchzuführen:

- Auszäunen der Habitatflächen mit einem Reptilienschutzzaun
- Beräumen der betroffenen Flächen von Ablagerungen und ggf. eine Mahd der Flächen
- Beräumen erfolgt in der Zeit von November bis Februar, der Einsatz von Großgeräten ist unzulässig
- Fang mit Eimerfalle oder als Handfang einschließlich Ausbringen von Versteckmöglichkeiten
- Umsiedeln gefangener Tiere in vorbereitete Ersatzhabitate nach Festsetzung 6.3
- Fangzeitraum über mindestens 15 Tage mit geeigneter Witterung von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni), 2 Kontrollbegehungen im September/Oktober
- Abstimmen von Fang und Umsiedlung mit unterer Naturschutzbehörde, Dokumentation der Fangergebnisse

6.3 Es sind 5 Ersatzhabitate als Reptilienburgen wie folgt herzustellen:

- Herstellen vegetationsreicher Plätze als Sonnenplätze, Aufschichten von Versteckmöglichkeiten, z.B. Laeseitenaufen, Totholz- und Reisighaufen und Anlagen von Sandhaufen zur Eiablage
- Anzahl der Reptilienburgen ggf. an Fangergebnis nach Festsetzung 6.2 anpassen
- Auswahl der Standorte der Reptilienburgen und Anlagen dieser sind durch Fachgutachter zu begleiten
- Anlage erfolgt vor Beginn der Umsiedlung nach Festsetzung 6.2
- Pflege der Reptilienburgen mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen aufkommender Gehölze

Zur Funktionskontrolle ist ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Die Habitate sind im 1., 3. und 5. Jahr nach Herstellung auf ein Vorkommen von Zaunidechsen zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.

7.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche P ist eine Strauchhecke ausschließlich aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Pflanzenabstand: 1,50 m x 1,50 m

Pflanzenqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm

7.2 Innerhalb der Teilgebiete WA 1 - 3 und WA 5 ist je Grundstück ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenqualität: Hochstamm, mindestens 2x verpflanz, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm (Laubbaum)

Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BauO LSA)

1.0 Einfriedungen

1.1 Einfriedungen zum Straßenraum sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

2.0 Gartengestaltung

2.1 In dem gesamten Plangebiet sind Schottergärten unzulässig.

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat in seiner Sitzung am 2. Juni 2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am im Amtsblatt Nr. 6/2020 am 12. Juni 2020 erfolgt.

Lützen, den Bürgermeister

2. Mit Schreiben vom 16. Juni 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Lützen, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12. Juni 2020 bis zum 24. Juli 2020. Die zugehörige Bekanntmachung ist am 12. Juni 2020 im Amtsblatt Nr. 6/2020 veröffentlicht worden.

Lützen, den Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat am ..... 2020 beschlossen, das Planverfahren als Regelverfahren fortzuführen. In gleicher Sitzung hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Offenlage bestimmt.

Lützen, den Bürgermeister

5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... 2020 bis zum ..... 2020 im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen, während der allgemeinen Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. .... vom ..... und im Internet auf der Seite www.luetzen.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lützen, den Bürgermeister

6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“ nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... 2020 bis zum ..... 2020 im Bauamt, Markt 1 in 06686 Lützen, während der allgemeinen Dienstzeiten sowie nach Vereinbarung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. .... vom ..... und im Internet auf der Seite www.luetzen.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lützen, den Bürgermeister

7. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lützen, den Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Lützen hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... 2020 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr. ....). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lützen, den Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Naumburg als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ....). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Lützen vom ..... gebilligt.

Lützen, den Bürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lützen, den Bürgermeister

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Lützen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Lützen, den Bürgermeister

#### PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Lützen vom ..... der Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und zugehörigen Anlagen erlassen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

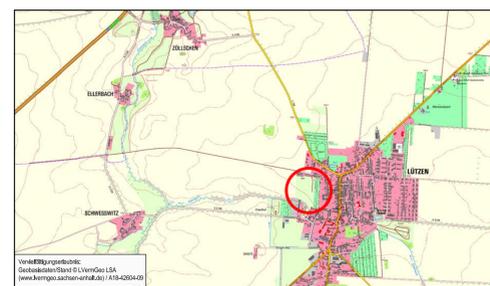
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

Bundesnatschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



## Stadt Lützen

### Bebauungsplan Nr. 9a „Wohngebiet Ellerbacher Weg Lützen“

#### Entwurf

Planungsbüro StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchor 10 06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung Dezember 2020

Gemarkung Lützen

Flur 2

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage Stadt Lützen

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.