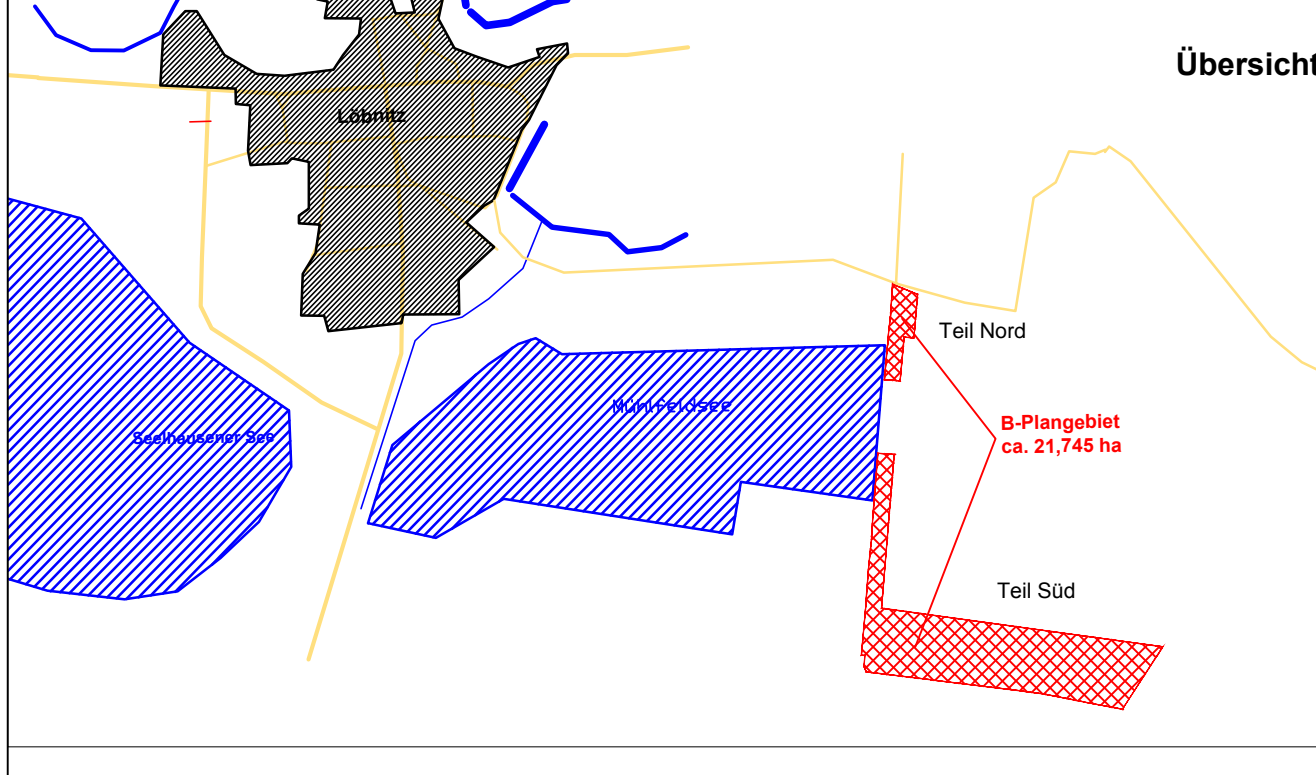
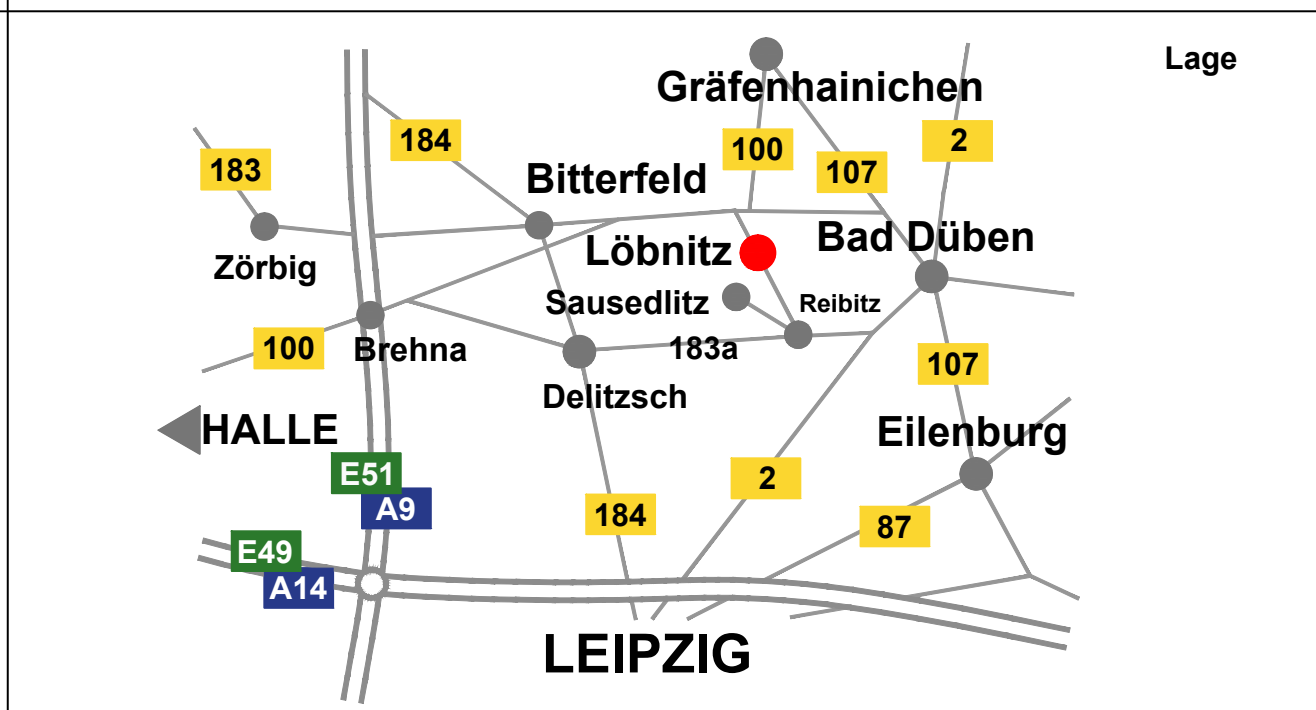


# Vorzeitiger Bebauungsplan Nr.13 "Luftfahrtbezogenes Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora"



**Verfahrensvermerk**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Löbnitz vom 20.04.2013. Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 12/2013) wurde am 17.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Löbnitz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB hat stattgefunden durch öffentliche Auslage des Vorentwurfs vom 05.11.2013 bis 10.12.2013 im Gemeindeforum Löbnitz.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 23.10.2013 frühzeitig von der Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Außenwirkung im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Löbnitz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

3. Der Gemeinderat hat am 26.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht (Stand 13.09.2016) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 72/2016). Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Bebauungsplanes informiert und gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Kartenteil (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen), dem Textteil (Begründung) sowie dem wesentlichen, bereits vollendeten umweltbezogenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 01.11.2016 bis einschließlich 02.12.2016 in der Gemeindeverwaltung Löbnitz während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am 22.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Löbnitz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Abwägungsbeschluss-Nr. ....

Löbnitz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bezeichnet.

Torgau, den ..... Landratsamt Landkreis Nordachsen, Vermessungsamt

6. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Textteil (Teil I: Begründung, Teil II: Umweltbericht) und Kartenteil (Planzeichnung Bebauungsplan) als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Löbnitz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus dem Textteil (Teil I: Begründung, Teil II: Umweltbericht) und Planteil (Planzeichnung Bebauungsplan) wurde mit Verfügung des Landkreises Nordachsen vom ..... AZ: ..... erteilt.

Torgau, den .....

8. Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Textteil (Teil I: Begründung, Teil II: Umweltbericht) und Planteil (Planzeichnung) wird hermit ausgelegt.

Löbnitz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Löbnitz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planungunterlagen mit der Ortsliste wird bestätigt.

Löbnitz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

Stempel/Unterschrift

Gemeinde Löbnitz

Vorzeiter Bebauungsplan Nr.13  
"Luftfahrtbezogenes Sondergebiet Verkehrslandeplatz Roitzschjora"

Plan zum Satzungsbeschluss

Gemeinde Löbnitz  
Postfach 16, 04309 Löbnitz  
Tel. 034208 7860

Planungsbüro Dr. Schlemann  
Postfach 20, 04309 Löbnitz  
Tel. 034208 70 089

Vermessungsamt Meißel  
01083 Dresden  
Lorenzstraße 2  
01048 Dresden

Maßstab: 1:1000  
Blatt: 1  
Blatt: 1  
Datum: 04.04.2016

**I. Festsetzung durch Planzeichen**

**Geltungsbereich** (§9 Abs. 7 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
sonstiges Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO); besondere Zweckbestimmung

**Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16-21a BauNVO)  
max. überbaubare Grundfläche  
max. Höhe der baulichen Anlagen in Meter  
**Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze  
**Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
mit Leitungsrecht belastete Fläche  
Elektrizität / Wasser  
**Grünflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
private sonstige Grünflächen  
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zeltplatz"

**Gründnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen** (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)  
Pflanzbindung, Erhaltung Baum (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Anpflanzung von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25d BauGB)  
Anpflanzung von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25e BauGB)  
Ausgleichsmaßnahmen  
Ersatzmaßnahmen  
**sonstige Planzeichen**  
Nutzungsgrenze  
Nutzungsschablone  
**Nachrichtliche Übernahme**  
Flurstücknummer / Flurstücksgrenzen (ländliche Neuordnung befindet sich im Verfahren)  
Luftverkehrsfläche  
Gebäudebestand / sonstige versiegelte Flächen

**Rechtsgrundlagen des B-Planes in der derzeit gültigen Fassung:**  
- das Baugesetzbuch (BauGB),  
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO),  
- die Flächennutzungsverordnung (FlächNVO),  
- die Sächsische Bauordnung (SachsBO),  
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG),  
- das Luftverkehrsgesetz (LuftVG),  
- das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und  
- das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

**Geltungsbereich**  
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft entsprechend der Planzeichnung. Der Geltungsbereich umfasst 2 Teilgebiete der Gemarkung Roitzschjora, Flur 1, Flurstück 173/33 (teilweise). Der Bebauungsplan hat eine Größe von insgesamt 21.745 ha.

**In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

**II. Planungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.1 BauGB**

**1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)**  
Auf den Flächen des Verkehrslandeplatzes werden Flächen als sonstiges Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO mit ausschließlich Zweckbestimmung Luftsport- und Luftfahrtbezogenes Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Der Nutzungszweck ist ausschließlich Luftsport- und Luftfahrtbezogenes Sondergebiet und muss in einem besonderen Abhängigkeitsverhältnis mit dem Verkehrslandeplatz stehen. Im B-Plangebiet sind drei sonstige Sondergebiete vorgesehen.

**SO1 Zweckbestimmung Luftsportlandeplatz Nord**  
Zulässig sind ausschließlich Luftsport- und luftfahrtbezogene Einrichtungen und Gebäude:  
- Vereinshaus mit Imbiss, Küche, Versorgungsräumen, Lager, Verwaltungsräumen,  
- Umkleekabinen und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Verkehrslandeplatzes,  
- überdachter Freisitz,  
- Werkstätten, Flugzeughallen, Schweißplätze / Unterstellhallen,  
- Zuwegungen.

**SO2 Zweckbestimmung Luftsportlandeplatz Mitte**  
Zulässig sind ausschließlich Luftsport- und luftfahrtbezogene Einrichtungen und Gebäude:  
- Vereinshaus der Luftsportvereine,  
- Verwaltungs- und Flugvorbereitungsräume,  
- Umkleekabinen und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Verkehrslandeplatzes,  
- Aufsicht- und Bereitschaftspersonen,  
- sonstige Zweckgebäude für Absicherung Verkehrslandeplatz,  
- Unterstellmöglichkeiten / Gänge für Rettungsfahrzeuge und Geräte zur Bewirtschaftung des Flugplatzes,  
- Flugplatzimiss,  
- Außenhaltaräume, Kinderspielflächen und Sanitäreinrichtungen,  
- Flugzeughallen, Flugzeughangars,  
- Rollbahnen und Zuwegungen.

**SO3 Zweckbestimmung Luftsportlandeplatz Süd**  
Zulässig sind ausschließlich Luftsport- und luftfahrtbezogene Einrichtungen und Gebäude:  
- Unterstellhallen für kleine Flugzeuge bis 180 m² Grundfläche,  
- Umkleekabinen und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Nutzer des Verkehrslandeplatzes,  
- saisonal aufstellbare Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte,  
- Aufenthaltsräume, Kinderspielflächen und Sanitäreinrichtungen,  
- Vereinshaus mit max. Grundfläche bis 90 m²,  
- Zuwegungen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)**  
Die geplanten Sondergebäude sind als Sondergebiet (SO) in unterschiedlicher Dichte bebaut. Um eine weitere Entwicklung langfristig zu sichern, wurden die entsprechend benötigten Flächen in Absätzen Ziffern ermittelt. Die Festsetzung erfolgt als überbaubare Grundfläche (GR).

**SO1**  
Für das SO1 wird insgesamt eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 3.400 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Abstandsflächen nach §6 SachsBO sind einzuhalten (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).  
Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO). Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 9 m. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO).  
Als Bezugshöhe zur Ermittlung der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 1 BauNVO).

**SO2**  
Für das SO2 wird insgesamt eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 13.766 m² festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Abstandsflächen nach §6 SachsBO sind einzuhalten (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).  
Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO). Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 9 m. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO).  
Als Bezugshöhe zur Ermittlung der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 1 BauNVO).

**SO3**  
Für das SO3 wird insgesamt eine maximal überbaubare Grundfläche (GR) von 2000 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Abstandsflächen nach §6 SachsBO sind einzuhalten (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).  
Die maximale Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 Vollgeschoss (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO). Die maximale Höhe der Gebäude beträgt 9 m. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO).  
Als Bezugshöhe zur Ermittlung der baulichen Anlagen gilt die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 1 BauNVO).

**3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs. 1, 2, 4 und §23 Abs. 1, 3 BauNVO)**  
**3.1 Bauweise**  
Zulässig ist eine offene Bauweise mit einer abweichenden Bautiefe bis 60 m für Flugzeughallen.

**3.2 Baugrenzen**  
In SO1, SO2 und SO3 sind Baugrenzen festgesetzt. Die Abstandsflächen nach §6 SachsBO sind einzuhalten.

**4 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 u. §14 Abs. 2 BauNVO)**  
**SO1, SO2, SO3**  
Die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie die Versorgung des Zeltplatzes mit Elektrizität sind als Ausnahme in den Sondergebieten und den Grünflächen zugelassen (§14 Abs. 2 BauNVO). Dafür werden keine gesonderten Flächen festgesetzt. Das gesamte anfallende Regenwasser ist auf den angrenzenden Flächen zu versickern.

**5 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die vorhandenen Wirtschaftswege im Plangebiet werden als Verkehrsfläche festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 11). Sie dienen der Erschließung des Plangebietes und der Verbindung der Sondergebieten.

**6 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Es werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung  
- sonstige Grünfläche und  
- Grünfläche mit Zweckbestimmung "Zeltplatz" festgesetzt.  
Zulässig ist die Nutzung als sonstige Grünfläche mit Anlage und Unterhaltung einer begrünten Fläche. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen als Ver- und Entsorgungsanlagen (§14 Abs. 2 BauNVO).

**7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)**  
Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den SO sind zu begrünen, ausgenommen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.  
Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern.  
Weiterhin werden Ausgleichs- und Ersatzflächen (A1-E1-E6) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Für die Ersatzmaßnahmen E3-E6 sind ausschließlich Strauchgehölze zu verwenden.

**8 Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)**  
Die Flächen für den Luftverkehr werden nachträglich vom Fliegerclub Roitzschjora übernommen.

**9 Auflagen und Hinweise**  
**Auflagen Archäologie und Denkmalschutz**  
Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend §14 SachsBO. Der Antrag ist schriftlich unter Befügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalbehörde einzureichen.  
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Baudatigkeit betroffenen Areal mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf archäologische Grabungen durchgeführt werden. Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig zu kontaktieren. Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Weinwiese 7, 01109 Dresden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

**Auflage zur Genehmigungsverfahren**  
Für die Errichtung von Bauwerken ist durch den Bauherren oder den Entwurfsverfasser vor dem Erreichen der Baugrubenarbeiten beim Landratsamt eine Beteiligung der Luftfahrtbehörde und der Deutschen Flugsicherung erforderlich. Beide Stellungnahmen sind mit den Unterlagen zur Genehmigungsverfahren vorzulegen, eventuelle Auflagen sind im Antrag bereits zu berücksichtigen. Der Entwurfsverfasser des jeweiligen Bauvorhabens bescheinigt mit seiner Unterschrift, dass die Unterlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen und dass der Entwurfsverfasser für das ordnungsgemäße Innehalten der Auflagen verantwortlich ist (vgl. § 54 SachsBO).

Landesdirektion Sachsen, Deutsche Flugsicherung GmbH  
Luftfahrt- und Binnenschifffahrt Postfach 1243  
09105 Chemnitz 63302 Langen

**Auflage zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
Je 10 m² überbaute Fläche sind innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Baumaßnahme mindestens 12 m² Hecke anzupflanzen, bis die Gesamtkompensation für Heckenpflanzungen erreicht ist. Die Umsetzung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.  
Der Anwechtheit der Gehölzanzugungen ist nach Ablauf von 3 Jahren (üblicher Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase) zu prüfen. Nach Abschluss einer kompletten Ersatzmaßnahme ist eine gemeinsame Abnahme mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen bzw. ist diese mit geeigneten Mitteln zu belegen.

**Auflage Murrion und Kampfmittel**  
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist im Zeitraum der Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen die Genehmigung/Baufreigabe bei der Gemeinde Löbnitz in Zusammenarbeit mit dem Polizeiverwaltungsamt - Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen anzuholen. Nach Abschluss der Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen ist für die Baufreigabe/Genehmigung die Gemeinde Löbnitz zuständig.