

Planzeichenerklärung
 I. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 und 8 BauNVO)
 - WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GEe Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - 9 m maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
 - ED Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrbereich
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - M1 Pflanzung einer Feldhecke
- sonstige Planzeichen
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Erläuterung der Nutzungsschablone |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| GEe1 | 0,8 | a |
| GEe2 | 0,8 | a |
| WA | II | o |
| maximale Gebäudehöhe | Emissionskontingent | |

- II. Planzeichen gem. § 1 Abs. 2 PlanV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung in m
 - Höhenbezugspunkt (m NHN)
 - Gebäudebestand
 - Vorschlag zur Grundstücksteilung

Planteil B
 I Planungrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Tankstellen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig.
 - Gewerbegebiete, eingeschränkt (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
 - Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Photovoltaik-Freiflächenanlagen unzulässig.
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach Ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
 - Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Emissionskontingente tags und nachts in dB | L _{EK} tags | L _{EK} nachts |
|--|----------------------|------------------------|
| GEe1 | 57 | 40 |
| GEe2 | 60 | 42 |

 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
 - Die maximale zulässige GRZ ist im WA mit 0,4 festgesetzt.
 - Die maximale zulässige GRZ ist im GEe1 und GEe2 mit 0,8 festgesetzt.
 - Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die zukünftige tatsächliche Grundstücksgröße der Baugrundstücke, die innerhalb des Bebauungsplanes liegt gemäß Grundbuch.
 - Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)
 - Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im WA mit II festgesetzt.
 - Die maximale zulässige Gebäudehöhe im GEe1 und GEe2 ist mit 9 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der auf der Planzeichnung eingeschriebene Höhenpunkt (85,80 m NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude. Untergeordnete technische Anlagen größerer Höhe können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in Ausnahmefällen zugelassen werden. Dazu gehören Entlüftungsröhre, Antennen, Schornsteine und ähnliche technische Anlagen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Bauweise ist im WA als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
 - Die Bauweise ist im GEe1 und GEe2 als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Länge der Gebäude darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze im GEe1 gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist unzulässig.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - Im WA sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück anzulegen.
- Grünflächen
 - Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als private Grünfläche festgesetzt.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg" beschlossen (Beschluss - Nr.: 90/2015). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Löbnitz, Ausgabe Nr. 11/2015 am 18.12.2015.

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister
- Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Planunterlagen zum Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg" in der Zeit vom 29.01.2016 bis einschließlich 12.02.2016 in der Gemeindeverwaltung Löbnitz, Parkstraße 15, 04509 Löbnitz während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2016 frühzeitig von der Erarbeitung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat am 21.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung vom 21.03.2016 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.: 32/2016).

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2016. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 22.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 26.04.2016 aufgefordert worden.

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung vom 21.03.2016 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie der Begründung mit Umweltbericht haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe Nr. 4/2016 des Amtsblattes der Gemeinde Löbnitz vom 23.04.2016 in der Zeit vom 02.05.2016 bis einschließlich 06.06.2016 öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken, Bauordnungsverordnung (BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanV), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Bauordnung vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670).
 - Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582).
 - Satzung des Regionalen Planungsverbandes Westsachsen vom 23. Mai 2008 in der Fassung gemäß Genehmigungsbescheid vom 30. Juni 2008, öffentlich bekannt gemacht und in Kraft getreten am 25. Juli 2008.
- Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Löbnitz geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am berücksichtigt (Beschluss-Nr.:). Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat am den Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung vom und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss - Nr.:), sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt.

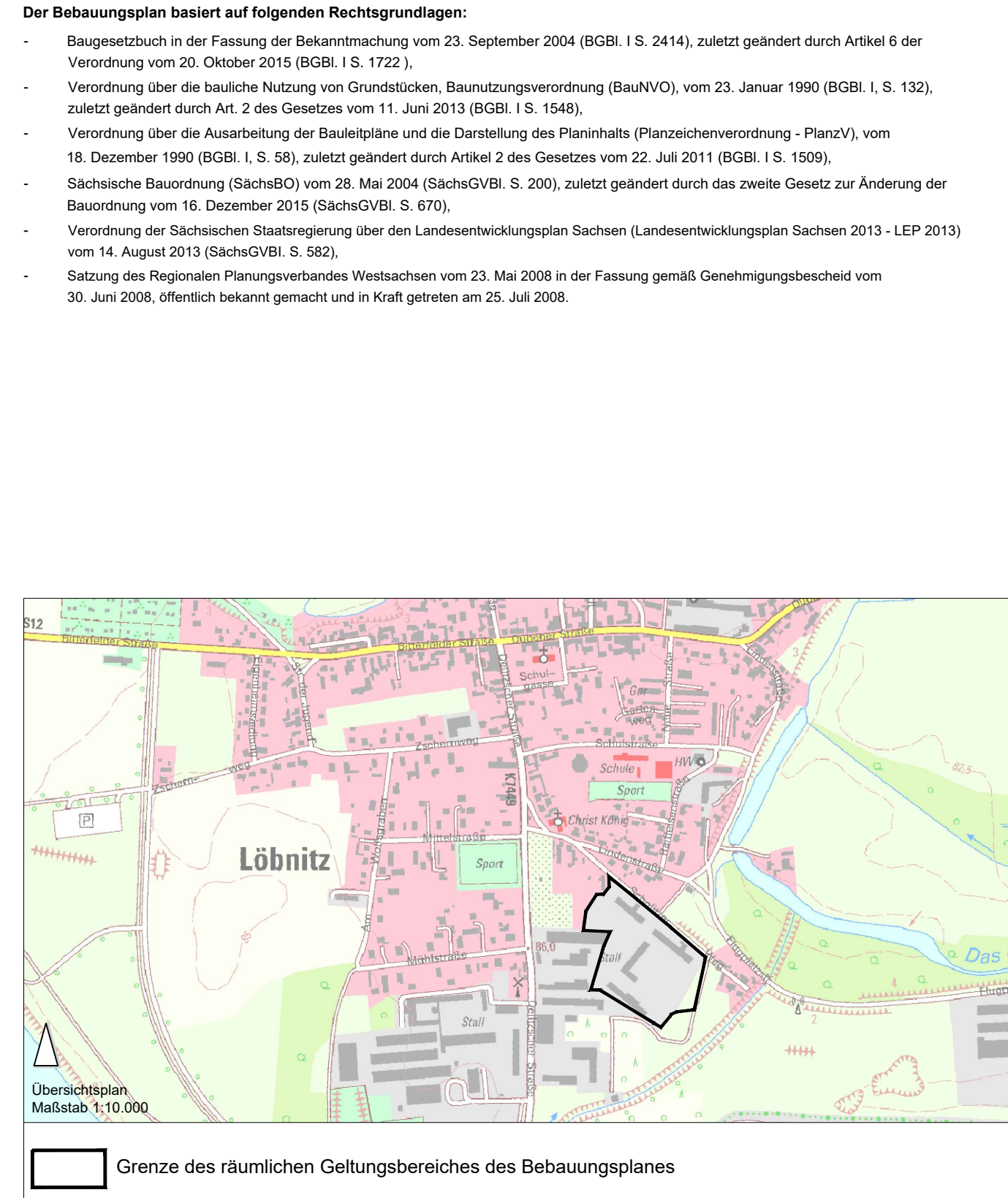
Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister
 - Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

....., den Siegel
Löbnitz, den Siegel
 - Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Nordsachsen vom Az.: erteilt.

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister
 - Die Satzung des Bebauungsplanes "Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg", bestehend aus der Planzeichnung vom und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Löbnitz am und Aushang im Schaukasten der Gemeinde Löbnitz am 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) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Löbnitz, den Siegel
Herr Wohlschläger Bürgermeister



| | | | | |
|--|------------------------|---|-----------------------|----------------|
| Gemeinde Löbnitz Parkstraße 15 04509 Löbnitz fon (03 42 08) 78 9-0 fax (03 42 08) 78 9-29 | | Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbegebiet Scholitzer Weg" | | |
| Fachplaner büro.knoblich Zur Mulde 25 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59 | | | | Satzung |
| 15-125_B Auftragsnummer | Kno/Phil Bearbeiter | Maßstab 1:1.000 135,0 x 29,7 | Phasetitel satzung | 1 |
| Phil gezeichnet | Knop/Phil geprüft | Phasentitel 27.06.2016 | Datum | Blatt-Nr. |