



Planteil A - Planzeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)
 - WA allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 18-20 BauNVO)
 - GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
 - I ≤ 45° Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II ≤ 20° offene Bauweise
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh- und Fahrrecht
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Erläuterung der Nutzungsschablone
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung
 - Gebäude Bestand

III. nachrichtliche Übernahme

- Gebäude Bestand

Planteil B

I planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet
- 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 Grundflächenzahl ist im WA mit 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebende Fläche ist die tatsächliche Grundstücksgröße des Baugrundstücks, gemäß Grundbuch.
 - Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO) Zulässig ist ein Vollgeschoss mit einer maximalen Dachneigung von ≤ 45° bzw. zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Dachneigung von ≤ 20°.
- 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) Im allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 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 der Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 51/10 festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Diese Flächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).
 - Auf den Flurstücken 48/5 und 48/19 sind jeweils zwei einheimische standortgerechte Starkbäume zu pflanzen. Auf den Flurstücken 48/20, 48/21 und 51/10 sind jeweils ein einheimischer standortgerechter Starkbaum zu pflanzen. Die Starkbäume sind mit einer Qualität Sol 3xv mit Ballen, Stammhöhe 200-250 cm und einem Stammumfang von min. 10 cm zu pflanzen und die Sträucher mit einer Pflanzqualität Sol 3xv mit Ballen und einer Strauchhöhe von 100-125 cm. Die Pflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach dem jeweiligen Bauvorhaben herzustellen.
 - Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im privaten Bereich In den gärtnerisch genutzten Bereichen der jeweiligen Baugrundstücke ist festgesetzt, dass mindestens ein einheimischer standortgerechter Strakbaum und drei einheimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen sind. Die Starkbäume sind mit einer Qualität Sol 3xv mit Ballen, Stammhöhe 200-250 cm und einem Stammumfang von min. 10 cm zu pflanzen und die Sträucher mit einer Pflanzqualität Sol 3xv mit Ballen und einer Strauchhöhe von 100-125 cm. Die Pflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach dem jeweiligen Bauvorhaben herzustellen.
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist über ein oberflächhaftes Entwässerungssystem, gekoppelt mit Maßnahmen der Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen.

II Hinweise

- Das Vorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem unmittelbaren Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (eisenzeitliche Gräber und mittelalterliche Siedlungsspuren). Das Landratsamt Nordsachsen ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung aussagekräftiger Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Das Landesamt für Archäologie ist frühzeitig vor Baubeginn zu kontaktieren. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2015 den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Siedlung“ Löbnitz Ortsteil Roitzschjora, beschlossen (Beschluss - Nr.: 68/2015). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Löbnitz am
- Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat am 28.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnbebauung Siedlung“ Löbnitz Ortsteil Roitzschjora, bestehend aus der Planzeichnung vom 28.09.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung beschlossen, die Begründung getilgt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.69/2015).
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2015. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 06.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 09.11.2015 aufgefordert worden. Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse <http://www.lk-landschaftsarchitekten.de> vom 09.11.2015 bis einschließlich 26.11.2015 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusage der Planunterlagen.
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung vom 28.09.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie die Begründung mit integriertem Grünordnungsplan haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Löbnitz vom (Ausgabetag) in der Zeit vom 26.10.2015 bis einschließlich 26.11.2015 öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.
- Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Löbnitz geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am 30.11.2015 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.
- Der Gemeinderat der Löbnitz hat am 30.11.2015 den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Siedlung“ Löbnitz Ortsteil Roitzschjora, bestehend aus der Planzeichnung vom 30.11.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss – Nr.:) sowie der Begründung mit integriertem Grünordnungsplan zugestimmt.
- 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.
- Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Nordsachsen vom AZ: erteilt.

- Die Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnbebauung Siedlung“ Löbnitz Ortsteil Roitzschjora, bestehend aus der Planzeichnung vom 30.11.2015 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausfertigt.
- Die Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnbebauung Siedlung“ Löbnitz Ortsteil Roitzschjora, sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Löbnitz vom (Ausgabetag) bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnbebauung Siedlung“ Löbnitz Ortsteil Roitzschjora, ist am in Kraft getreten.



Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Siedlung" (rechtskräftig seit 14.10.1996) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und tritt ab Bekanntmachung des "neuen" Bebauungsplans der Innenentwicklung "Wohnbebauung Siedlung" Löbnitz, Ortsteil Roitzschjora, außer Kraft.

Gemeinde Löbnitz Parkstraße 15 04509 Löbnitz fon (034208) 789-0 fax (034208) 789 29 www.loebnitz.de				Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnbebauung Siedlung“ Löbnitz Ortsteil Roitzschjora	
		Landratsamt LK Nordsachsen Vermessungsamt		Satzung	
Auftragsnummer: 15-062 genehmigt: Selt	Bearbeiter: Kno/Selt geprüft:	Maßstab: 1:500 Blattgröße in cm: 116,0 x 34,0 cm	Projekt: bp Datum: 30.11.2015	1	