

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr.8 "Zschernweg Löbnitz"

Rechtsgrundlagen dieses B-Planes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch ErtschaftsteuerreformG v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018))
- die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S.200)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG 2010) in der Fassung vom 07. März 2010
- die Flanzsicherungsverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesplanungsgesetz vom 14. Dezember 2001, rechtsbereinigt mit Stand vom 1.8.2008

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

II. Planungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs.1 BauGB

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

- Die Art der baulichen Nutzung im B-Plangebiet ist festgesetzt mit den Flächen:
- WA = Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- MI-Mischgebiet nach §6 BauNVO

- Einzelhausdarstellungen, Schenk- und Stollswirtschaften, Vermögensgütern, Tankstellen sowie Ausnahmen nach §4 und §6 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 u. Abs.2 BauGB, §§16-21a BauNVO)

- Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
- In einem als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 von 100 (GRZ 0,4). Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

- Im "Allgemeinen Wohngebiet 1" (WA 1) sind maximal zwei Vollgeschosse mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - eingeschossig mit einem als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss,
 - zweigeschossig ohne Dachgeschoss.

- Im "Allgemeinen Wohngebiet 2" (WA 2) sind maximal 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

- Im Mischgebiet (MI) ist die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Es ist nur ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Entsprechend §22 Abs.2 BauNVO dürfen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

- Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung vorgegeben. Die Hauptfirstrichtung und damit die Längsseite des Gebäudes ist parallel zu den Richtungsstellen festgelegt.

- Im Plangebiet ist Ost-West- oder Nord-Süd-Stellung möglich. Ausnahmen können bei Gebäudeteilen, die den Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Nebenanlagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Garagen, Carports, überdachte Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- Garagen / Carports sind auf den Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Garage/Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,00 m einzuhalten, die Tiefe beträgt max. die Tiefe der rückwärtigen Abgrenzung des Bauflans.

- Vor der Garage/Carport kann ein nicht überdachter Stellplatz in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Zu beachten ist, dass im öffentlichen Straßenraum nur wenige Parkplätze geplant sind. Der überwiegende ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

- Jedes Grundstück ist durch den Eigentümer über notwendige Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche (F-Anbahn) anzuschließen. Die Zufahrt wird mit einer Breite je Garage/Carport/ Stellplatz von 2,5m hergestellt, max. 5m Breite der Zufahrt je Grundstück sind zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert.

3 Überbaubare Flächen

- Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen nach §23 Abs.1 BauNVO im Plan festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind je Wohngebäude folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - Wintergärten, überdachte Sitzplätze und Terrassen sowie vergleichbare Anbauten bis max. 10% der überbaubaren Fläche.
 - Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0m
 - Stellplätze mit einer Grundfläche bis zu 25m²
 - Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind gemäß §23 Abs.5 BauNVO zugelassen.

- Die Abstandsflächen nach §9 SächsBauO sind einzuhalten.

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

- Versickerungsanlagen**
- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser, Oberflächenwasser, von Befestigten Flächen) ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. in unterirdischen Zisternen zur Wiederverwendung zu sammeln.

- Der Abstand von Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2m betragen. Gemeinschaftsanlagen für nebeneinander liegende Grundstücke können zugelassen werden. Ein Dauerstau ist zu vermeiden.

- Beläge von Stellplätzen, landschaftlicher Weg**
- Private und öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengriffelpflaster, Drainpflaster, Kies) herzustellen.

- Der landschaftliche Weg zur Sicherung der Zufahrt zu landschaftlichen Flächen ist nicht zu verlegen, zulässig sind wassergebundene Befestigungen, „Grünwege“ oder Ökopflaster.

Grünestaltung

- Auf den Grundstücken ist mindestens je 1 Obbaum als Dreikant- oder Hochstamm oder ein einheimischer Großstrauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Das Straßengebietgrün ist als Schotterrasen mit Landschaftsrasen bzw. als Wiese anzulegen.

5 Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB; Festsetzungen der Zuordnung (§9 Abs.1a BauGB))

- Die gemäß §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen dem Ausgleich der mit der Entwicklung der Wohnbauflächen und Straßenflächen verbundenen Eingriffe. Sie werden gemäß §9 Abs. 1a im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf bereitgestellten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie in den Straßenräumen umgesetzt.

- Maßnahme E1 - Pflanzgebot - Einzelbäume**
- Auf den im Lageplan gekennzeichneten Standorten im geplanten Straßenraum sind 25 heimische Laubbäume (Spitzahorn, Winterlinde als Hochstamm, mindestens die 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen parallel zur Straße um bis zu 2m vom festgesetzten Standort sind zulässig. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen vom Eigentümer zu ersetzen.

- Maßnahme E2 Pflanzgebot - Strauchhecke**
- Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind 780m² Heckenpflanzungen mit einheimischen Arten (entsprechend Pflanzliste 1) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Anzahl vom Eigentümer zu ersetzen.

- Maßnahme E3 Pflanzgebot - Baum/Strauchhecke**
- Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind 694m² Heckenpflanzung mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten (entsprechend Pflanzliste 1) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Anzahl vom Eigentümer zu ersetzen.

- Maßnahme E4 Pflanzgebot - Strauchhecke**
- Auf der im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind 60m² Heckenpflanzungen mit einheimischen Arten (entsprechend Pflanzliste 1) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in gleicher Anzahl vom Eigentümer zu ersetzen.

- Pflanzbindung**
- Die vorhandenen Bäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen vom Eigentümer zu ersetzen.

6 Geltungsbereich

- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft entsprechend Plan.

III. Örtliche Bauvorschriften (§89 SächsBO)

Anlagen der Außenwerbung

- Werbeanlagen sind nur zulässig an der Straße oder Leihung.

Einfriedungen

- Es sind nur offene (keine Mauern u.ä.) und lebende Einfriedungen zulässig. Zäune höchstens 1,0m über Gelände. Soweit die Grundstücke an den Straßenraum angrenzen, sind lebende Einfriedungen (Hecken u.ä.) mind. 0,5m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um genügend Wachsraum zu schaffen. Diese Freizeitanlagen sind vom privaten Grundstücksgeländer zu pflegen. Maschen- oder Spannrdhne sind nur zugelassen, wenn sie von einer Hecke eingewachsen werden.

Außenanlagen

- Die Gärten sind -soweit sie nicht als Stell- und Verkehrsfläche genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lagerflächen benutzt werden.

- Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Oberflächenwasser unmittelbar versickern kann.

IV. Auflagen und Hinweise

Auflagen:

Denkmalschutz

- Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Dresden im vom Bauleit beauftragten Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Aufzufindende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

- Das Landesamt für Archäologie ist rechtzeitig zu kontaktieren (mind. 8 Wochen vor Beginn, Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Weltenwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestsch, Tel.: 0351/8926811) in der Bauausführung werden die ausführenden Firmen, der verantwortliche Bauherr und die jeweiligen Telefonnummern genannt.

- Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen wird in einer zwischen Bauherrn und Landesamt abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Hinweise:

Bodenschutz

- Es besteht die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

- Ergaben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i. S. des §9 Abs.1. V. m. § 2 Abs.3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte oder organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der betrieblichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG die Pflicht, diese unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt, mitzuteilen.

- Für Bohrungen besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.

Versickerung

- Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sind hydrogeologische Untersuchungen unter Beachtung AB DWA-A 138 durchzuführen.

Kampfmittel

- Bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten.

Pflanzungen/Einfriedungen

- Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt: aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (Nr. 19/2010) des Gemeinderates Löbnitz vom 22.02.2010. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2010 entsprechend der Bekanntmachungsetzung ortsüblich bekannt gemacht.

Löbnitz, den

(Stapel) Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.01.2010 inhaltlich von der Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Löbnitz, den

(Stapel) Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 26.04.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht (Stand 20.04.2010) (Entwurf) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 26/2010). Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden von der Auslegung des Bebauungsplanes informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.10 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Kartenteil (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen), dem Textteil (Begründung mit Umweltbericht) sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltspezifischen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben für die Dauer eines Monats bis zur Zeit vom 10.06.2010 bis einschließlich 14.06.2010 in der Gemeindeverwaltung Löbnitz während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung am 28.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Löbnitz, den

(Stapel) Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat die Hörsamkeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der nach § 4 (2) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 28.05.2010 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt. Es wurde ein Abwägungsbeschluss mit der Beschluss-Nr. 40/2010 gefasst.

Löbnitz, den

(Stapel) Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand (Stand vom) wird als richtig bezeichnet.

Torgau, den

(Stapel) Bürgermeister

Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Vermessungsamt

- Der Gemeinderat in seiner Sitzung vom, den Bebauungsplan, bestehend aus dem Textteil (Teil I: Begründung, Teil II: Umweltbericht) und Kartenteil (Planzeichnung) als Satzung (Beschluss-Nr.) beschlossenen.

Löbnitz, den

(Stapel) Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus dem Textteil (Teil I: Begründung, Teil II: Umweltbericht) und Planteil (Planzeichnung) wurde vom Landratsamt Nordsachsen am, unter der Nr. erteilt.

Torgau, den

(Stapel) Bürgermeister

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

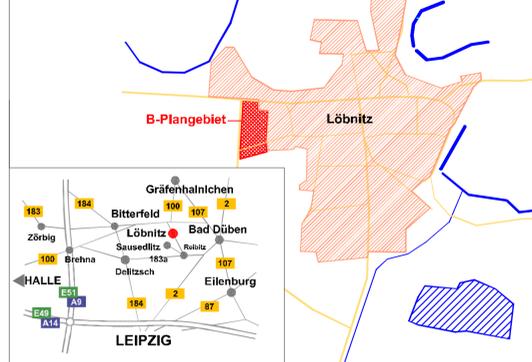
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am, in Kraft getreten.

Löbnitz, den

(Stapel) Bürgermeister

Übersicht und Lage



I. Festsetzungen durch Planzeichen

Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integriertem Grundrundsplan

Baugrenzen, Bauweisen - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1)

- Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Stellung der Gebäudefirstrichtung
- O offene Bauweise
- △, E, D Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
- Parkflächen
- Landwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsbegleitgrün / öffentliche Grünfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen mit Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

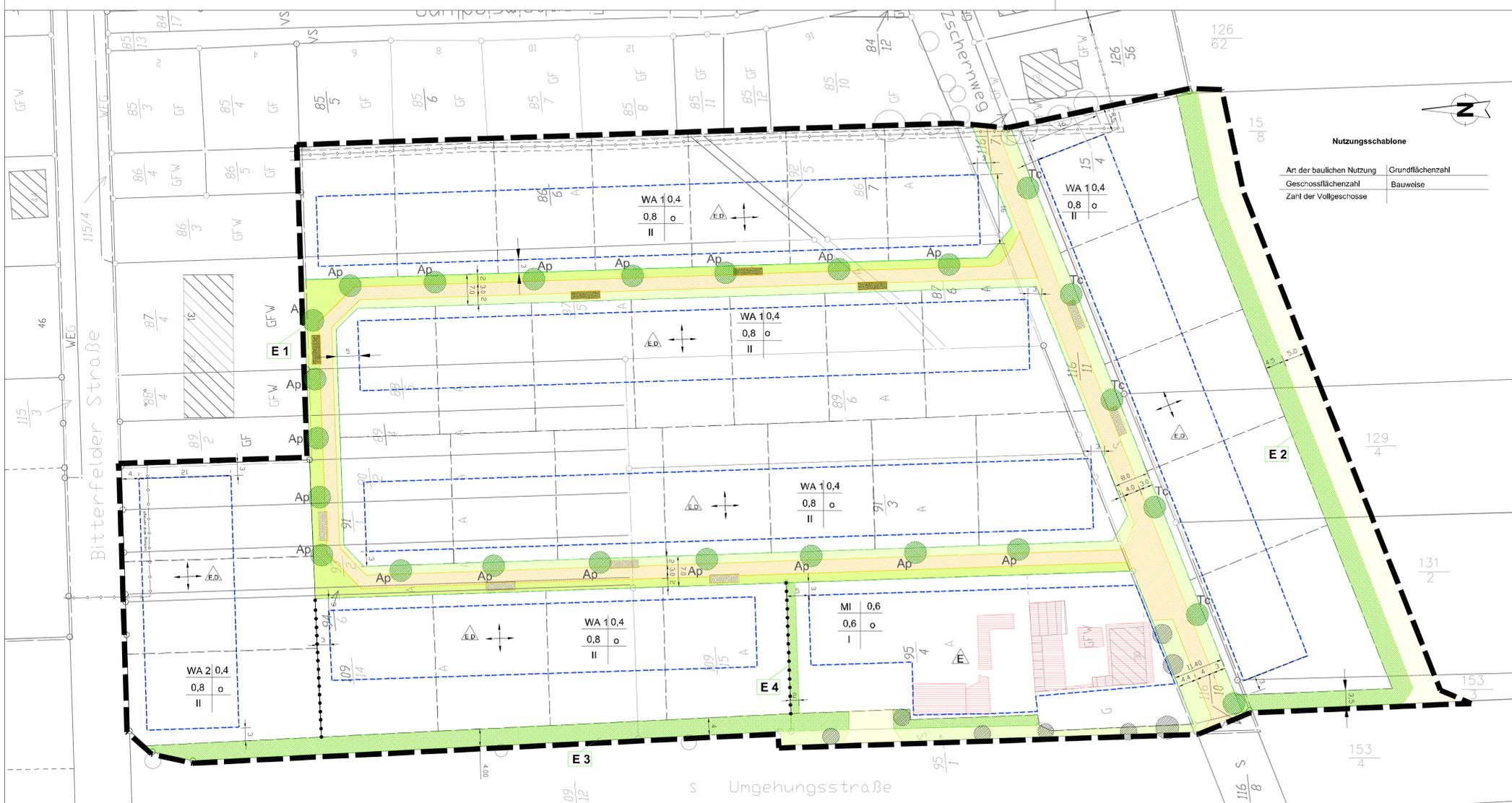
Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 25 / Abs.1a BauGB)

- Pflanzbindung Baum (§9 Abs.1 Nr. 25b)
- E1 Pflanzgebot Baum (§9 Abs.1 Nr. 25a)
- Ap Acer platanoides "Emerald Queen" (Spitzahorn)
- Tc Tilia cordata "Typ Lorberg" (Winterlinde)
- E2 - E4 Pflanzgebot für flächenhafte Bepflanzung/Hecke (§9 Abs.1 Nr. 25a)

Nachrichtliche Darstellung (ohne Festsetzungscharakter)

- 20 kV Kabelleitung
- Darstellungen als Hinweis (ohne Festsetzungscharakter)
- Flurstücksnummer / Flurstücksgrenzen
- geplante Baugrundstücksgrenzen
- Bestand Gebäude im Plangebiet
- Bestand Gebäude außerhalb Plangebiet (nicht vollständig)
- Bemaßung

Die Übereinstimmung der vorliegenden Planungsunterlagen mit der Örtlichkeit wird bestätigt:



Bäume, einheimisch, standortgerecht	Sträucher, einheimisch, standortgerecht	Schlehe	Prunus spinosa		
Feldahorn	Acer campestre	Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris	Schlehe	Prunus spinosa
Apfel	Malus domestica	Kornelrösche	Cornus mas	Faubaum	Rhamnus frangula
Silberhainische Sauereiche	Prunus avium	Stäuber Hartriegel	Cornus sanguinea	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Silberhainische Buche	Prunus cerasus	Haselnuss	Corylus avellana	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Silberhainische Eberesche	Quercus robur	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Blau-Johannisbeere	Ribes sanguineum
Winterlinde	Scotus europaeus	Europäische Pfaffenhütchen	Eurogymus europaeus	Handrose	Rosa canina
Sornweiden	Salix spec.	Liguster	Ligustrum vulgare	Waldrose	Rosa eglantaria
Feldahorn	Tilia cordata	Deutscher Ginster	Gonistia germanica	Kirschrose	Rubus cecina
Sornweiden	Tilia platyphyllos	Rote Heckenrösche	Lonitza xylosteum	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Feldahorn	Ulmus carpinifolia				
Traubeneiche	Quercus petraea				

Plan erstellt: **Gemeinde Löbnitz**
Vorzeitiger Bebauungsplan Nr.8 "Zschernweg Löbnitz"

Fassung zum Satzungsbeschluss

Maßstab: 1:500	Karte Nr.: 1	Blatt: 01	Datum: 20.08.2010	Bearbeiter: PÖ.
----------------	--------------	-----------	-------------------	-----------------

Auftraggeber: **Gemeinde Löbnitz**
 Parkstr. 15, 04509 Löbnitz
 Tel: 034208/ 7690

Auftragnehmer: **Planungsbüro Dr. Schiemann**
 Hauptstraße 26, 04509 Löbnitz
 Tel: 034208/ 70 089

Datum: Unterschrift

Plangrundlage: ALK-Daten des LRA Nordsachsen - Vermessungsamt, Auftragsnummer 3484/2008 - 11.11.08