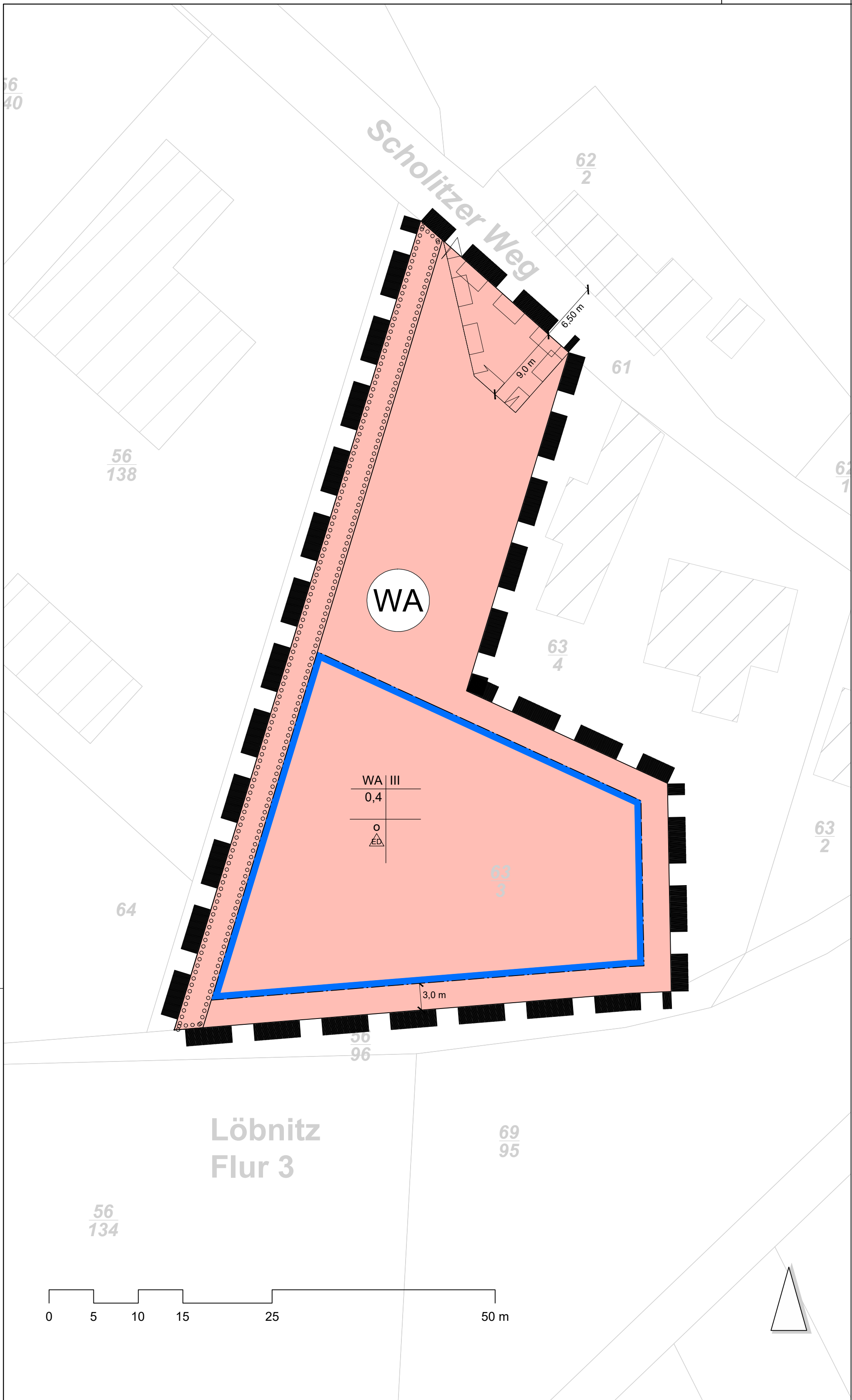




Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 31.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohnen am Zschernegraben" in Löbnitz beschlossen (Beschluss-Nr.: 35/2020). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Löbnitz Nr. 8/2020 am 18.09.2020.
- Löbnitz, den Hoffmann, Bürgermeister
2. Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohnen am Zschernegraben" in Löbnitz mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Löbnitz, den Hoffmann, Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Löbnitz, den Hoffmann, Bürgermeister
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohnen am Zschernegraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis (einschl.) in der Gemeindeverwaltung Löbnitz, Parkstraße 15, 04509 Löbnitz während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Löbnitz am rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.
- Löbnitz, den Hoffmann, Bürgermeister
5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Löbnitz, den Hoffmann, Bürgermeister

Planteil A - Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

III maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB)

5. sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellung ohne Nomencharakter

Art der baulichen Nutzung GRZ Bauweise

Erläuterung der Nutzungsschablone

Bemaßung

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

bauliche Anlagen im Bestand

Scholitzer Weg

Löbnitz Flur 3

Teil B (Textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 4 BauNVO ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes sind Wohngebäude und Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Im WA ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im WA auf maximal 3 begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeinschrieb wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger und Leitungsträger festgesetzt. Innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist ein ständiger Zugang durch die Berechtigten zu gewährleisten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 M1: Streuobstwiese
Anlage einer Streuobstwiese aus mind. 10 einheimischen Obstgehölzen mit einem Anteil von 60 bis 80 Prozent Apfel, ergänzt um wahlweise Birnen-, Pfämen-, Kirsch- und Wildobstsorten.

Die Bäume sind mit einer Qualität als Hochstamm 3xv, mDb, StU 14-16 cm sowie mit einem Pflanzabstand von etwa 15 m auf der Fläche verteilt anzulegen. Pro Baum wird für die ersten fünf Jahre mindestens ein Anbindepfahl benötigt, dessen Länge sich nach der Höhe der Bäume richtet. Der Pfahl sollte knapp unterhalb des Kronensatzes enden und auf der Seite der vorherrschenden Windrichtung (hier West) eingesetzt werden. Die Grubenabmessung sollte doppelt so groß sein wie der Wurzelballen. Die Veredlungsstelle sollte etwa 10 cm über dem Boden liegen. Die Gehölze sind ggf. mit einem Wildverbisschutz zu sichern. Zum Schutz vor Wühlmäusen kann auch ein Wühlmauskorb angebracht werden.

Zwischen den gepflanzten Bäumen soll eine Begrünung mit Gräsern als artenreiche Blühwiese erfolgen. Zu empfehlen ist eine 50/50 Blühmischung aus Gräsern und Blumen. Die Wiese sollte zweimal jährlich (2. Junihälfte, Ende August) gemäht werden. Das Mahdgut ist direkt zu beraumen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege für die Streuobstwiese vorzusehen.

5.2 M2: Entwicklung einer Baumreihe im Plangebiet
Innerhalb des Plangebietes ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Baumreihe mit mindestens 25 Gehölzen zu pflanzen. Dabei sind kleinkronige, hochstämmige Laubbäume mit StU 14-16 cm zu wählen. Geeignete Arten sind Tab. 4 der Begründung zu entnehmen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

5.3 M3: Gestaltung von Abstandsflächen und Privatgärten
Alle übrigen nicht bebaubaren Flächen sind durch Rasen, Staudenbeete oder Bodendeckende Stauden zu begrünen. Auf flächige vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete ist zu verzichten.

II Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) V1: Vermeidung von Schallemissionen
Im Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z.B. der Errichtung von Gebäuden, ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung auf eine möglichst lärmemissionsarme Bauweise zu achten. Zudem ist während der Bauarbeiten die Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen zu beachten (Vorgabe der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzung, Festlegung des Nachtzeitraumes von 20.00 bis 7.00 Uhr).

Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.

(2) V2: Schutz des Grundwassers
Alle übrigen nicht bebaubaren Flächen sind durch Rasen, Staudenbeete oder Bodendeckende Stauden zu begrünen. Auf flächige vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete ist zu verzichten.

(3) V3: Schutz des Bodens
Die zu erwartende Flächenneuersiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren. Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind unnötige Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Verdichtung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

(4) V4: Vermeidung von unnötiger Versiegelung
Zum Schutz der Bodenfunktionen sind unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Zur Oberflächenbefestigung von Straßen-, Wegen und Stellplätzen sind versickerungsfähige Beläge/Materialien zu verwenden.

(5) V5: Schutz vorhandener Vegetationsbestände
Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten.

(6) V6: Schutz von Kultur- und Sachgütern
Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet (mittelalterliche Siedlungsspuren und steinzeitliche Gräber). Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich auf dem Flurstück archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) befinden, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Bei etwaigen Bodeneingriffen (Erschließungsarbeiten und sonstige Erdarbeiten) können archäologische Belange betroffen sein und sich archaisch begründete Auflagen ergeben.

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG gegen den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Bauarbeiten bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde einzustellen.

(7) V7: Bauzeitenregelung
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten (z.B. Fledermausarten u.a.) auf die Tageszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu begrenzen.

Rechtsgrundlagen

BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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

BBodSchG (2017): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BImSchG (2020): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BNatSchG (2020): Bundesnaturschutzgesetz 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.

PlanZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

ROG (2020): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SächsBO (2018): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

SächsDSchG (2019): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. August 2019 (SächsGVBl. S. 644) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Gesetz über die Kreislaufwirtschaft und den Bodenschutz im Freistaat Sachsen (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes vom 22. Februar 2019.

SächsLPIG (2018): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706).

SächsNatSchG (2018): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

SächsNRG (2008): Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist.

UVPG (2020): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

VwVSächsBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDR. S. S. 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDR. S. S. 339).

WHG (2020): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.



Plangebiet

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 5.000

Plangrundlagen

GeoSN, dl-de/by-2-0 Stand: 26.06.2020

Jede weitere Vervielfältigung, Verwendung für sonstige Zwecke oder Weitergabe an sonstige Dritte ist unzulässig.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Löbnitz
Parkstraße 15, 04509 Löbnitz
fon (03 42 08) 7 89-20 fax (03 42 08) 7 89-29

Entwurfsverfasser

büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDIA/IFLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N
Landkreis: Nordsachsen
Gemarkung: Löbnitz Flur 3

Höhenbezug: DHN 1916
Gemeinde: Löbnitz
Flurstück: 63/3

	Datum	Name	Unterschrift
Gez.	29.06.20	Rus	
Bearb.	28.09.20	Rus	
Gepr.	28.09.20	Kno	

Bebauungsplan Nr. 19
"Wohnen am Zschernegraben" Löbnitz
Vorentwurf

Projektnr.: 20-083
Phase: Vorentwurf

Plan-Name: 20-083 Löbnitz VE_VE.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 522,61 mm

Maßstab
1:500

Blatt 1
1 Bl.