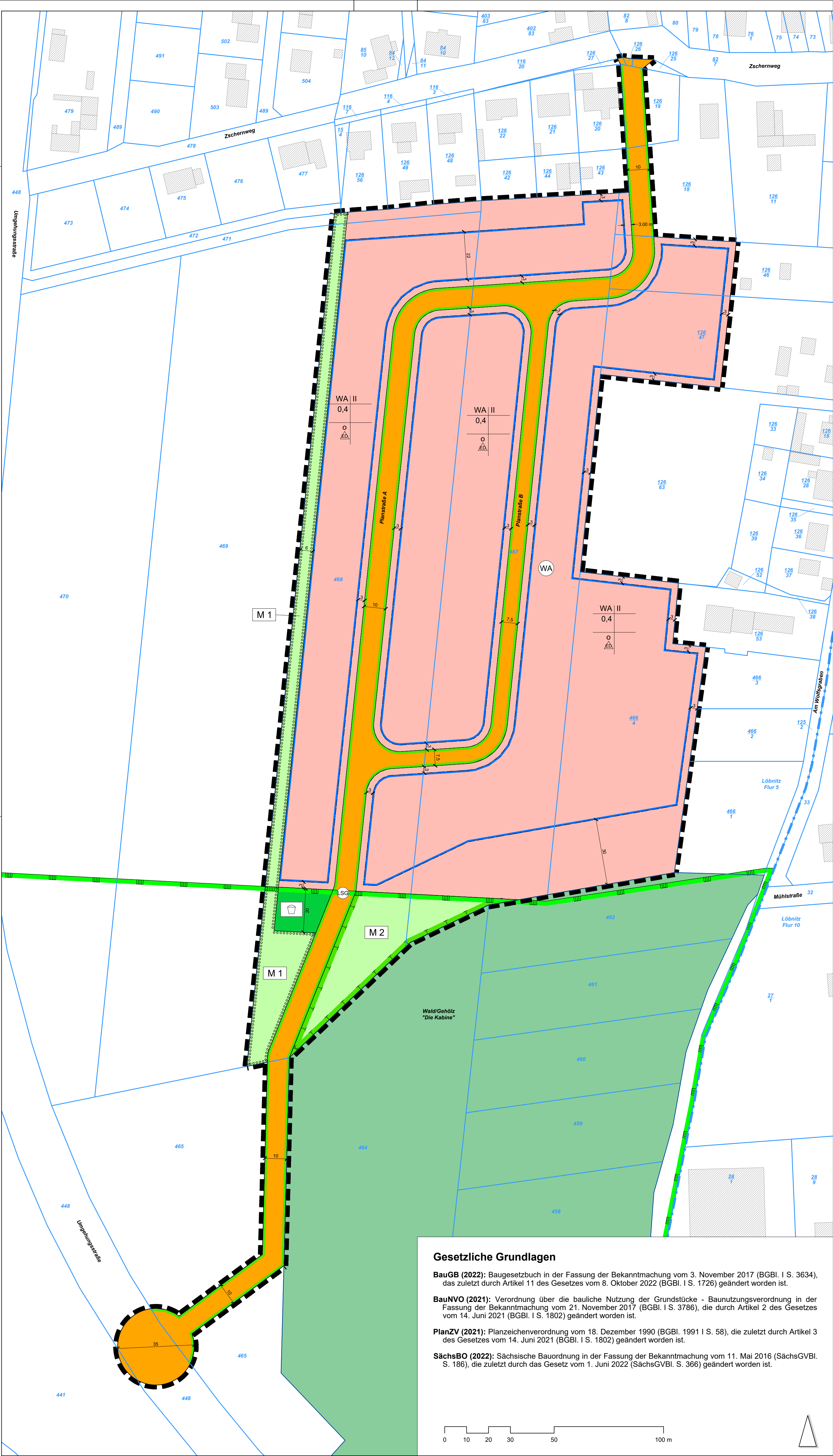




Plantteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
- o offene Bauweise
- EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche; hier: Spielplatz
- private Grünfläche; hier: Feldhecke (M1), Waldrand (M2)

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

- Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 und 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Fläche zum Anpflanzen von von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- M 1 Anlage einer Feldhecke
- M 2 Anlage eines gestuften Waldrandbereiches

7. Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)		
Bauweise		

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Bestandsgebäude
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes Goitzsche
- Wald i.S.d. SächsWaldG

Plantteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- 1.1 Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
- 2.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze für das Abstellen von Fahrzeugen auf dem zugehörigen Grundstück zu errichten.
3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- 3.1 M1: Anlage einer Feldhecke
- Auf der gemäß Planeinschrieb mit „M1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldhecke anzulegen. Dabei sind einheimische Gehölze als Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei sind einheimische Gehölze als Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste im Umweltbericht zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume in der Qualität als Hochstamm 2xv oB StU 8-10 cm und Sträucher in der Qualität 2xv oB 100-150 cm in einem Pflanzabstand zueinander von 1,2 x 1,2 m.
- 3.2 M2: Anlage eines gestuften Waldrandbereiches
- Auf der gemäß Planeinschrieb mit „M2“ gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 2.042 m² ein gestufter Waldrand anzulegen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (1) Archäologie/Denkmalerschutz
- Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (2) Baugrunduntersuchung
- Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für geplante Bauvorhaben zu erlangen, wird empfohlen, für jedes Bauprojekt und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.
- (3) Niederschlagswasser
- Die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken und der Verkehrsfläche kann in vertikale Bauwerke (Sickerschächte) mit Filterzone ab 0,8 m erfolgen. Im oberflächennahen Bereich bei 0,5 bis 1,4 m unter Gelände ist nach starken und anhaltenden Niederschlägen zeitweilig aufstauendes Sickerwasser möglich.
- (4) Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung (öBB)
- Die Baufeldfreimachung (entweder einzelner Baufelder oder des gesamten Baufeldes) und der Baubeginn haben außerhalb der gesetzlich festgelegten Hauptbrutzeit, zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar, zu erfolgen. Im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte sichergestellt werden, dass das gesamte Baufeld vollständig von allen vorhandenen Vegetations- und sonstigen Strukturen beräumt wird. Somit wird ein Einwandern von geschützten Tieren wie Brutvögeln ins Plangebiet verhindert.
- Die öBB hat im Vorfeld (vor Baubeginn) den Schutz von Vögeln sicherzustellen sowie eine artenschutzrechtliche Begehung und Untersuchung der Fläche auf das Vorhandensein von besonders und streng geschützten Tierarten (bspw. Brutvögel) durchzuführen, um Individuenverluste zu vermeiden. Wird ein Nachweis von brütenden Vogelarten oder weiteren besonders bzw. streng geschützten Arten auf den Flächen im Plangebiet erbracht, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. 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 auf die Tageszeit von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang bzw. auf das Vorhandensein von Tageslicht zu begrenzen.

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster (Stand:) überein. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.
- Eilenburg, Siegel Landratsamt Nordsachsen Vermessungsamt
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
- Löbnitz, Siegel Hoffmann, Bürgermeister
3. Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Beschluss des Gemeinderats vom übereinstimmt.
- Ausgefertigt, Löbnitz, Siegel Hoffmann, Bürgermeister
4. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom mit AZ: erteilt.
- Torgau, Siegel Landratsamt Nordsachsen
5. Die 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, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

- Löbnitz, Siegel Hoffmann, Bürgermeister



Geltungsbereich (Quelle: RAPIS 05/2022) Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Löbnitz, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN und das Geoportal Sachsenatlas (Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 Stand: 09/2022).

planaufstellende Kommune

Gemeinde Löbnitz
Parkstraße 15, 04509 Löbnitz
fon (03 42 08) 789 0 mail post.loebnitz@kin-sachsen.de

Entwurfsverfasser

büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/FLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Nordsachsen
Gemarkung: Löbnitz, Flur 5
Höhenbezug: DHNN 2016
Gemeinde: Löbnitz
Flurstück: verschiedene

Datum	Name	Unterschrift	Bebauungsplan Nr. 18 „An der Kabine“ Löbnitz Vorentwurf	
Gezei, 19.05.22	Rus			
Bearb, 24.11.22	Rus			
Gepr, 24.11.22	Kno			
Projektnr.: 20-147 Phase: Vorentwurf			Plan-Name: 20-147_BP_BP.pdf Plan-Maße: 780 mm x 670 mm	Maßstab 1:1.000
			Blatt 1	1 Bl.