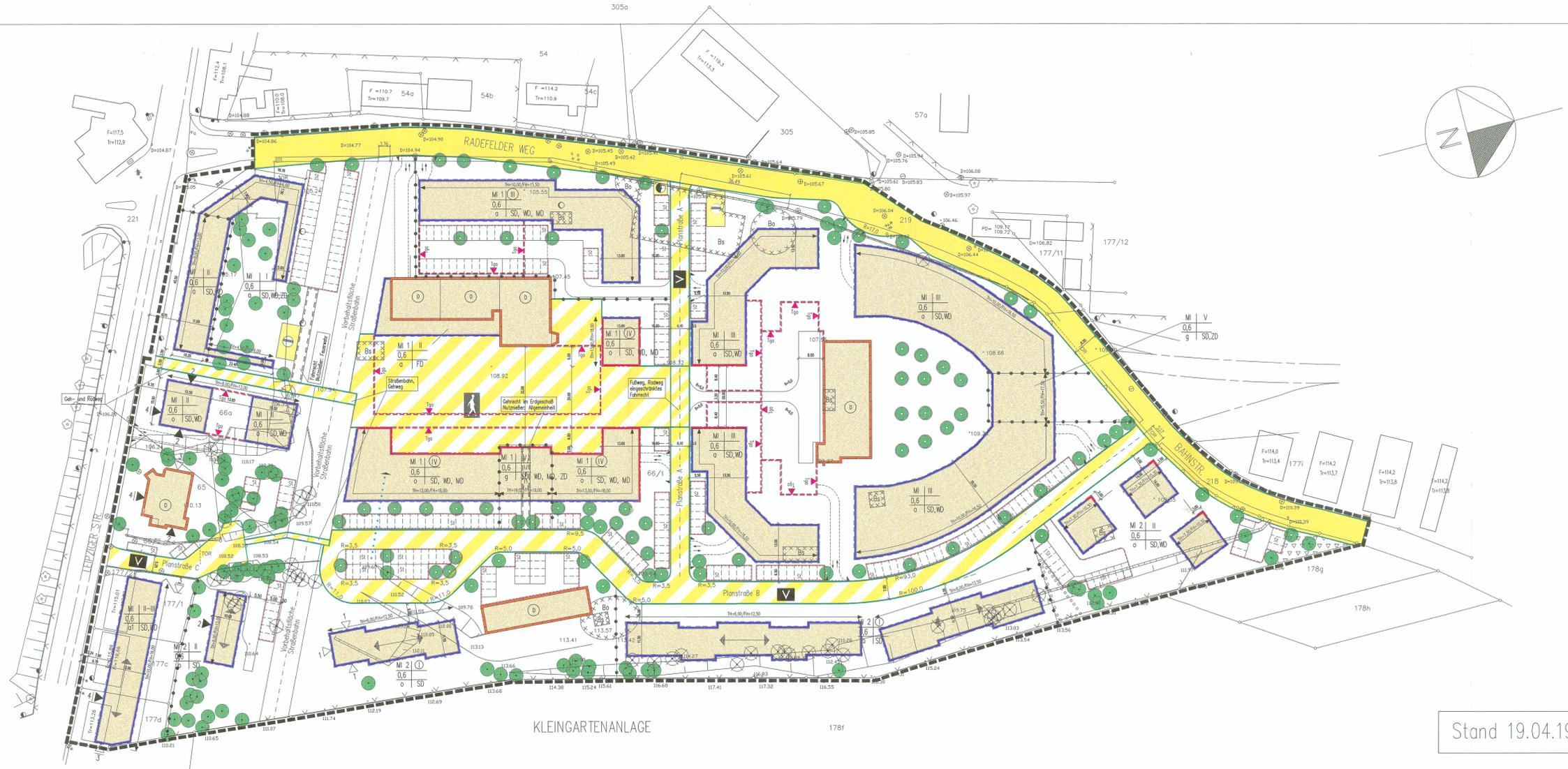


Gemeinde Lützschena-Stahmeln



BEBAUUNGSPLAN GEMEINDEZENTRUM LÜTZSCHENA-STAHMELN

M 1 : 500



Stand 19.04.1996

Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt:
i.v. Böhmer
Städtischer Baubesprechungsamt Leipzig
Leipzig, 13.06.96

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes:
PLANUNGSGRUPPE BAUEN
Dipl.-Ing. U. Gerstner
Leipzig, den 19.04.1996
i.v. Gerstner
Dipl.-Ing. U. Gerstner
Architekt

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss der Gemeinde Lützschena-Stahmeln vom 20.11.95 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.
Lützschena-Stahmeln, 17. Juni 1996
Bär
Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach Paragraph 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.12.95 bis einschließlich 12.01.96 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Lützschena-Stahmeln, 17. Juni 1996
Bär
Bürgermeister

Dieser Plan gehört zum Beschluss der Gemeinde Lützschena-Stahmeln vom 22.04.96, durch den der Plan gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.
Lützschena-Stahmeln, 17. Juni 1996
Bär
Bürgermeister

Am ist gemäß Paragraph 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der vorstehende Plan nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß Paragraph 11 Abs. 3 BauGB ab im Gemeindeamt während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.
REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom 23. Juli 96
Leipzig, den 25.11.96
Reg.-Nr. 05/SB/96
Leipzig, den 23. Juli 96

Lützschena-Stahmeln,
Lärmklassen sind mit Fenstern/Fensterläden der Lärmklassenklasse ... zu versehen.
(gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
Lärmklassenklasse 1
Lärmklassenklasse 2
Lärmklassenklasse 3
Lärmklassenklasse 4

Zeichenerklärung der Eintragungen und Festsetzungen (gem. BauGB und PlanZV)

- #### TOPOGRAPHISCHE ZEICHEN
- o Grenzpunkt (Stein)
 - o Grenzpunkt (Balzen)
 - o Kondensationsschacht
 - o Einlaufschacht
 - o Beleuchtungsmast
 - +W Wasserschieber
 - +G Gasschieber
 - o Kobetschacht
 - o Steinbetonmast
 - o Holzmast
 - o Hydrant unterirdisch
 - o Hydrant oberirdisch
 - o vorhandene Bäume, außerhalb des B-Plangebietes
 - o Schachtrinnen bzw. Filterbrunnen

- #### SONSTIGE ZEICHEN
- o denkmalgeschützte Gebäude (nachrichtliche Übernahme) (gem. § 9, Abs. 6 BauGB)
 - Füllschemata der Nutzungsschablone: Baugebiet Vollgeschoss Grundflächenzahl (GRZ) Bauweise Dachform, Dachneigung
 - o Alllastverdachtsfläche Bausubstanz
 - o Alllastverdachtsfläche Boden
 - o Alllasten (nachrichtliche Übernahme) (gem. § 9, Abs. 4, Nr. 3 BauGB)

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN (gem. PlanZV 1990) zu den zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB

- MI Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9, Abs. 7 BauGB)
- MI Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. i. V. m. § 23, Abs. 1 BauNVO)
- o nicht überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB u. i. V. m. § 23, Abs. 5 BauNVO)
- o Baulinie (gem. § 23, Abs. 2 BauNVO)
- o Baugrenze (gem. § 23, Abs. 3 BauNVO)
- o offene Bauweise (gem. § 22, Abs. 2 BauNVO)
- o geschlossene Bauweise (gem. § 22, Abs. 3 BauNVO)
- o wie geschlossene Bauweise, jedoch mit Abstandsflächen zu den Grenzen (gem. § 22, Abs. 4 BauNVO)
- o wie offene Bauweise, jedoch können die Abstandsflächen entspr. SächsBO unterschritten werden (gem. § 22, Abs. 4 BauNVO)
- o V Vollgeschoss als Höchstgrenze (gem. § 16, Abs. 4 BauNVO)
- o IV Zahl der Vollgeschosse zwingend, beim Mansarddach kann das Dachgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ausgebildet werden (gem. § 16, Abs. 4 BauNVO)
- o II-III Mindestgeschosshöhe-Höchstgeschosshöhe (gem. § 16, Abs. 4 BauNVO)
- o max. zulässige Traufhöhe (TH) / max. zulässige Firsthöhe (FH) - jeweils gemessen in der Mitte des Gebäudes von der OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand und der OK Dachhaut
- o - jeweils gemessen in der Mitte des Gebäudes von der OK Gelände bis zur oberen Begrenzungskante des Daches (gem. § 16, Abs. 2, Nr. 4 und § 16 Abs. 4 BauNVO)
- o Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- o Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- o Verkehrsfläche (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- o Ein- und Ausfahrtbereiche von Tiefgaragen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- o Fußgängerbereich (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- o Wohnweg mit Verkehrsbeschränkung (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
- o Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Nutznießer: ... (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- o Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 22 BauGB)
- o Fläche für Versorgungsanlagen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 12 u. 14 BauGB)
- o Tröstelstation (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
- o Abwasser (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB)
- o vorhandene Bäume - Erhaltung (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- o Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- o Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen - ohne Standortzwang (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- o Rodung von Bäumen
- o Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- o Sukzessionsflächen (verbucht) (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
- o Baugrenze für Tiefgarage (gem. § 12, Abs. 4 BauNVO)
- o Firstfrüchtigung (gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- o Zuordnung von Stellplätzen, wenn sie nicht auf eigenem Grundstück liegen
- o Fassaden sind mit Fenstern/Fensterläden der Lärmklassenklasse ... zu versehen. (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)
- o Lärmklassenklasse 1
- o Lärmklassenklasse 2
- o Lärmklassenklasse 3
- o Lärmklassenklasse 4

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

- Von der allgemein zulässigen Nutzung im Mischgebiet sind gemäß § 1, Abs. 5 und 9 BauNVO nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - Geschäfte- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 700 m² Nutzfläche.
- Die Ansiedlung folgender Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist möglich:
 - ein Lebensmittelvollsortiment
 - Geschäfte der Mundproduktion (Bäcker, Fleischer, Getränke)
 - Einzelhandelsbetriebe in Form einer Ladenstraße (ca. 90 m² Verkaufsfläche pro Laden)
 - gastronomische Einrichtungen (Gaststätte, Cafe, Imbiss) (gem. § 1, Abs. 9 BauNVO)
- Im MI ist eine vertikale Gliederung der Nutzung möglich, wobei Büro- und Gewerbetätigkeiten nicht über Wohngeschosse angeordnet werden dürfen - Ausnahme: Eigenutzungen (gem. § 1, Abs. 7, Nr. 1 BauNVO)
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßengrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen.
Hinter der Straßengrenzungslinie sind PKW-Stellplätze in Senkrechtaufstellung zulässig, jedoch im MI 2 nur in einer Breite bis max. 50% der Straßenvorbreite unter Anrechnung der Zufahrtstreifen zu dahinterliegenden Garagen bzw. Stellplätzen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche kann entsprechend § 19, Abs. 4 BauNVO um 50% durch die Fläche der unter der Erdoberfläche ausgewiesenen notwendigen Stellplätze (einschl. Fahrgassen) überschritten werden.
- Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen für die oberirdische Bebauung sind erdüberdeckt (mit 0,50 m) herzustellen und zu begrünen. (gem. § 1, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Eine Ausnahme hiervon gilt für die Tiefgaragen des MI 1.
- Im Bereich des MI 1 können die Abstandsflächen für die denkmalgeschützten Gebäude auf 0,25 H reduziert werden. (gem. § 17, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
- Entlang der Bundesstraße B6 können die angegebenen Baugrenzen mit Baulinien bis zu einer Länge von 50% der Gesamtgebäudelänge um max. 1,5 m überschritten werden. (gem. § 23, Abs. 3 BauNVO)
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können für die Anlage von Grundstückszufahrten durchbrochen werden.

Ortl. Bauvorschriften gem. § 83 SächsBO

- Die Fassaden sind als Putz- und Mauerwerkfassaden vorzusehen.
- Zur Belüftung der Ansichten sind andere Materialien bis zu 20% der Fassadenflächen zulässig.
- Dachaufbauten sind in ihrer Länge bis zu maximal 50% der darunterliegenden Wand zulässig.
- Die geneigten Dachflächen sind mit einer Ziegel-, Betondachstein- oder Schieferdeckung zu versehen.
- Dachgestaltung:
 - SD, WD, MD, FD, ZD Dachform: SD = Satteldach, auch abgekoppelt 35-45° Dachneigung
 - WD = Walmdach 35-45° Dachneigung
 - MD = Mansarddach 5-45° Dachneigung
 - FD = Flachdach/Dachterasse 50-65° Dachneigung
 - ZD = Zeltdach 20-35° Dachneigung
- Als Einfriedungen sind nur Hecken aus heimischen Laubbäumen zulässig.
Die Hecken können maschendrahtdurchzogen sein.

Regelungen gem. § 8a (5) BNatSchG

- Für die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist unter folgenden Gehölzarten auszuwählen:
- Bäume I. Ordnung
Es werden Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm vorgeschrieben.
Artenliste: Spitzahorn, Robkastanie, Sandröhre, Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde
 - Bäume II. Ordnung
Es werden Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und Heister 2x verpflanzt mind. 125-150 cm vorgeschrieben.
Artenliste: Feldahorn, Eberesche, Traubeneiche, Schlehe, Heckenrose, Weißrose, Schwarzer Hahnenfuß, Gemeiner Schneeball
 - Hecken
Zulässig sind Heckenpflanzen in der Pflanzqualität mind. 100-125 cm.
Artenliste: Feldahorn, Hartweilchen, Liguster

Nachrichtl. Übernahme gem. § 9, Abs. 5, 6

- Im Plangebiet sind archäologische Funde und Befunde zu erwarten. Dem Landesamt für Archäologie Dresden ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baurelevante Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Befunden und Befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen. (gem. § 9, Abs. 6 BauGB)
- Die drei auf dem ehemaligen Brauereigelände vorhandenen Brunnen sind sach- und fachkundig zurückzubauen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Abwaschen des Brauereigeländes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. (gem. § 9, Abs. 5 BauGB)

GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. S. 622)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11. Oktober 1994 (SächsGVBl. S. 1601, berichtigt Juli 1995 S. 106)
- Paragraph 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 140)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG vom 03. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), geändert durch das Gesetz vom 04. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1261)
- Bundes Immissionsschutzgesetz - BImSchG vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 1995 (BGBl. I S. 930)

HINWEIS:
Zum B-Plan gehört als Anlage der Grünordnungsplan (gem. § 7, Abs. 2 BNatSchG).

E-75