

Gemeinde Lössatal
Bebauungsplan "Wohngebiet an der Watzschwitzer Straße" gemäß § 13b BauGB
in 04808 Hohburg
TEIL A und B (PLANTEIL und TEXTTEIL)

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017, Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990; zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F. vom 28.05.2004 (Sächs.GVBl. S. 200 ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2015 (Sächs.GVBl. S. 670)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Gemeindeordnung vom 21.04.1993 (GVBl. S. 301) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.07.1999 (13/99 S. 345 ff), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. April 2015 (Sächs.GVBl. S. 349)

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet WA. Zulässig sind nur Wohngebäude. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16-19 BauNVO)
2.1 Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die GRZ von 0,4 gem. Planeinschrieb ist ein Höchstwert.
2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 u. § 20 BauNVO)
Die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse ist 1 Vollgeschoss.
2.3 Maximale Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Die Höhe der Wohngebäude gem. Planeinschrieb darf folgendes Maß nicht überschreiten:
Firsthöhe (FH) über OK Straße: 7,00 m
Bezugspunkt für Festlegung der Firsthöhe ist die jeweilige mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
Entsprechend den Planeinschrieben: o = offene Bauweisen (§ 22 BauNVO) als Einzel- oder Doppelhäuser
- Überbaubare Grundstücksflächen ((§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.
Offene Stellplätze sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die Erschließungsstraße zulässig.
- Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB
Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in den Gebäuden in den WA 1 sind auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs.1.Nr 11 BauGB
Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- Grünflächen gem. § 9 Nr. 15 BauGB
Es werden private Grünflächen festgesetzt. Auf diesen privaten Grünflächen dürfen die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen hergestellt werden.
- Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
9.1 Je 150 m² versiegelter Fläche auf den Baugrundstücken ist ein Laubbaum oder eine 10 m² große Hecken- oder Strauchpflanzung gemäß der als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.
- 9.2 Entlang der Grenze des Geltungsbereiches zur freien Landschaft der Ackerfläche sind auf den Grundstücken zweireihige Hecken gemäß der als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu pflanzen. Der § 11 des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes über den Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist einzuhalten.
- 9.3 freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
Entlang der Kreisstraßen (K8313 und K8312) sind auf dem anbaufreien Streifen von 4m zu den Kreisstraßen Garagen und andere Nebenanlagen sowie unterirdische Bauten und feste Einfriedungen nicht zulässig. Der anbaufreie Streifen ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderten Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs.2 SächsBO)
- 10.1 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist, soweit festgesetzt, gemäß Planeinschrieb anzulegen. Diese Festsetzung gilt ab einer Dachneigung von 30°.
- 10.2 Einfriedungen und Hecken entlang der beiden Kreisstraßen sind grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Massive Einfriedungen an den Kreisstraßen sind unzulässig, es gilt eine Anbauverbotszone.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

11. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art – auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind gem. § 20 SächsDSchG sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351 8928-0 mitzuteilen. Fundstellen sind inzwischen vorwiegend zerstört und müssen schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

Hinweise:

12. Liste der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes als Anlage 1 zur Begründung
13. Für die Erschließung und die weiteren Hausbauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Bauweise EH und DH
FH max. Firsthöhe	Bauweise o oder g (offen oder geschlossen)

WA	I
GRZ 0,4	ED
FH 7,0m	o

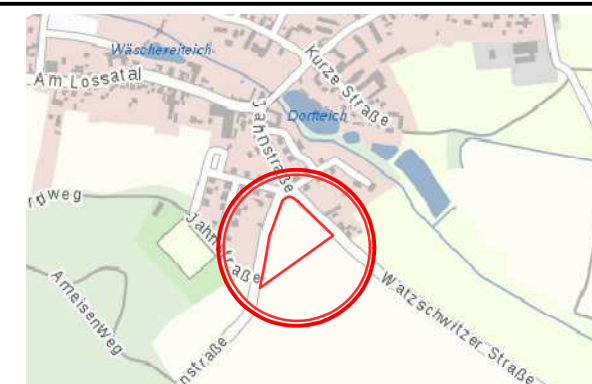
GRZ	Grundflächenzahl
FH	max. Firsthöhe
o	offene Bebauung
EH / DH	Einzel- und Doppelhaus
I	Zahl der Vollgeschosse

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Lössatal hat am 06.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 13 b i.V.m. § 13 b Absatz 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Lössatal hat am 19.2.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 13 b i.V.m. § 13 b Absatz 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit dem Schreiben vom 1. März 2018 gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a und 13 b BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, den Textlichen Festsetzungen Teil B und der Begründung Teil C, hat in der Zeit vom 5. 4. 2018 bis zum 7. Mai 2018 während der Dienstzeit der Gemeindeverwaltung in den Dienstgebäuden in Hohburg und Falkenhain nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Lössatal Nr. 3/2018 vom 28.3. 2018.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Lössatal hat am 20.3.2019 die geänderten Entwürfe des Bebauungsplanes und der geänderten Begründung gebilligt und gemäß § 13 b i.V.m. § 13 b Absatz 2 BauGB erneut zur Auslegung bestimmt.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 2.4. 2019 gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13 a und 13 b BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, den Textlichen Festsetzungen Teil B und der Begründung Teil C hat mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen nur zu den geänderten Sachverhalten abgegeben werden können, in der Zeit vom 3.5. 2019 bis zum 3.6. 2019 während der Dienstzeit der Gemeindeverwaltung in den Dienstgebäuden in Hohburg und Falkenhain nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Lössatal Nr. 4/2019 vom 24.4. 2019.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom2020 innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Born, den2020 Siegel Vermessungsamt
- Der Gemeinderat der Gemeinde Lössatal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 17.7. 2019 geprüft und die Abwägung vorgenommen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 17.07.2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Lössatal als Satzung beschlossen
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 8.7.2020 vom Gemeinderat der Gemeinde Lössatal als Satzung beschlossen.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Der Bebauungsplan (Planteil A und Textteil B) wird hiermit ausgefertigt.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister
- Das Inkraftsetzen der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.7.2020 im Amtsblatt Nr. 7/2020 der Gemeinde Lössatal bekannt gemacht worden.
Falkenhain, den2020 Siegel Weigelt Bürgermeister



Hohburg
Gemeinde Lössatal



Bauherr: Barbara u. Jens Karnahl, Lüptitzer Str. 8 in 04808 Großzscheppa

Planverfasser: Carl Rößler

Freigabe:

Bauvorhaben:

Bebauungsplan

"Wohnen an der Watzschwitzer Straße"

Maßstab:	Gezeichnet:	Datum:	Zeichn.Nr.:	Index:	Projektnummer:
1:500	bk	2020-06-18			17-186-01_E-Plan Hohburg

Diese Zeichnung und deren Inhalt darf ohne Zustimmung des Erstellers nicht vervielfältigt, veröffentlicht oder geändert werden. Alle Rechte verbleiben bei uns (nach §15 UrheberrechtsG).

Planungsbüro Andreas Kewitz

Domplatz 6 in 04808 Wurzen
Tel. 03425 924412 Fax. 03425 924482
E-Mail: info@planung-kewitz.de Internet: www.planung-kewitz.de

