Satzung des Bebauungsplans "Wohngebiet Gärten OT Luckowehna"

Aufgrund des § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl S. 722) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl I S. 1728), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04.05.2017 (BGBl I S. 1057), der Sächs. Bauordnung (SächsBO) v.11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186). zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Schönwölkau am _____ die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Gärten OT Luckowehna" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Schönwölkau hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Gärten OT Luckowehna" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 36/2019), in der Sitzung am _____2021 den Entwurf gebilligt sowie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss Nr. ___/2021).
Die von der Planung betroffenen TÖB und die Nachbargemeinden sind per eMail vom _____.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Bebauungsplan-Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.2021 in der Gemeindeverwaltung Schönwölkau, Parkstr. 11, während der Dienstzeiten öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. __/2021 der Gemeinde Schönwölkau vom _____2021 mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich und mündlich vorgebracht werden können, bekannt gemacht.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

2. Der Rat der Gemeinde Schönwölkau hat in seiner Sitzung am _____.2021 die vorgebrachten Bedenken u. Anregungen geprüft und den Bebauungsplan "Wohngebiet Gärten OT Luckowehna" als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. ____/2021).
Die Ergebnisse der Abwägung sind mitgeteilt worden.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Gärten OT Luckowehna" wird hiermit ausgefertigt.

.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

4. Die Satzung und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt Nr. ____ der Gemeinde Schönwölkau vom _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung des Bebauungsplans "Wohngebiet Gärten OT Luckowehna" der Gemeinde Schönwölkau ist damit am _____ in Kraft getreten.
Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen hingewiesen. Hierfür gilt gemäß § 215 Abs. 1 BauGB Folgendes: Unbeachtlich werden
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Schönwölkau unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

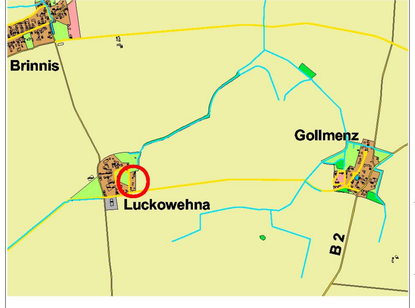
.....
Bürgermeister, Datum, Siegel

Hinweise

1. Immissionsschutz
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des "LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.
Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas ist die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere die Ableitbedingungen des § 19 - zu beachten. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.
Durch Solarkollektoren kann es zu schädliche Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Minderungsmaßnahmen sind z.B:
- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung

2. Archäologischer Denkmalschutz
Die ausführenden Firmen für Bodeneingriffe aller Art (Erschließung, Ausschachtung, Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger / Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Übersichtskarte



Erklärung des Planverfassers

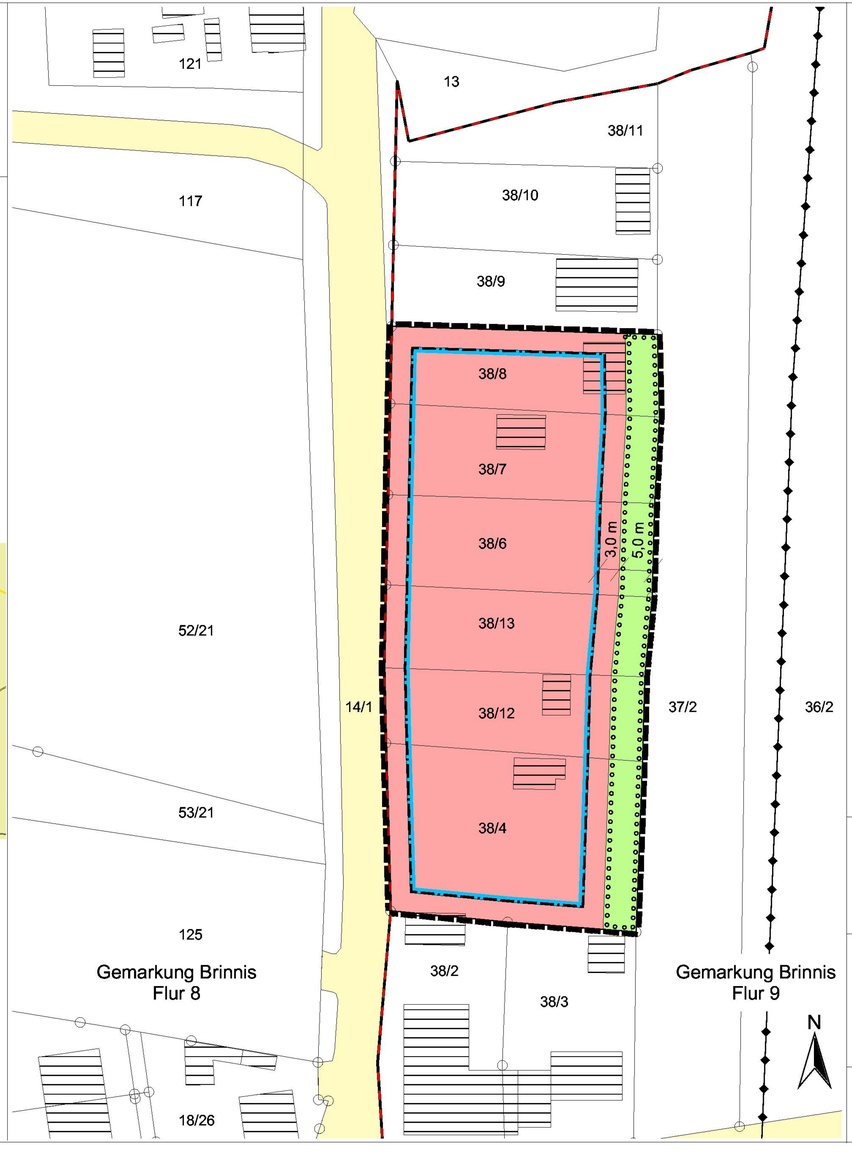
Die vorliegende Planunterlage stimmt mit der Örtlichkeit überein.
Halle (Saale), den 08.02.2021

Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Wegscheiderstr. 16, 06110 Halle (Saale)
Tel.: 0345 - 25 16 992, eMail: AndreasWolfart@aol.com

Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

....
Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen, Datum
Eilenburg Siegel



Zeichnerische Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB überlagert durch Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Freileitung 20 kV
- Anliegerstraße (Bestand)
- vorhandene Gebäude
- Flurstückgrenze mit Grenzpunkt
- 32/75 Flurstück-Nummer
- Flurgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Im WA sind Wohnnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig; auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Solaranlagen sind auf und an Gebäuden u. sonstigen baulichen Anlagen wie Carports zulässig.

2. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze/Garagen auf dem Baugrundstück zu errichten (§ 12 BauNVO).

3. Maße der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO:
Grundflächenzahl maximal 0,4; Vollgeschosse maximal 2, max. Traufhöhe = 4,5 m.

4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO:
Offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser

5. Der Baubeginn ist während der Brutzeit vom 15.03. bis 15.07. ausgeschlossen. Ausnahmen auf der Grundlage eines aktuellen Vogel-Gutachtens sind zulässig.

6. In der Pflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist ein Strauch/5 m² in der Qualität 60/100 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Gemeinde Schönwölkau

Parkstraße 11, 04509 Schönwölkau

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Wohngebiet Gärten OT Luckowehna

Entwurf vom 18.02.2021

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter

Maßstab: 1 : 500 (Blattgröße = 78,0 x 35,0 cm im Original)