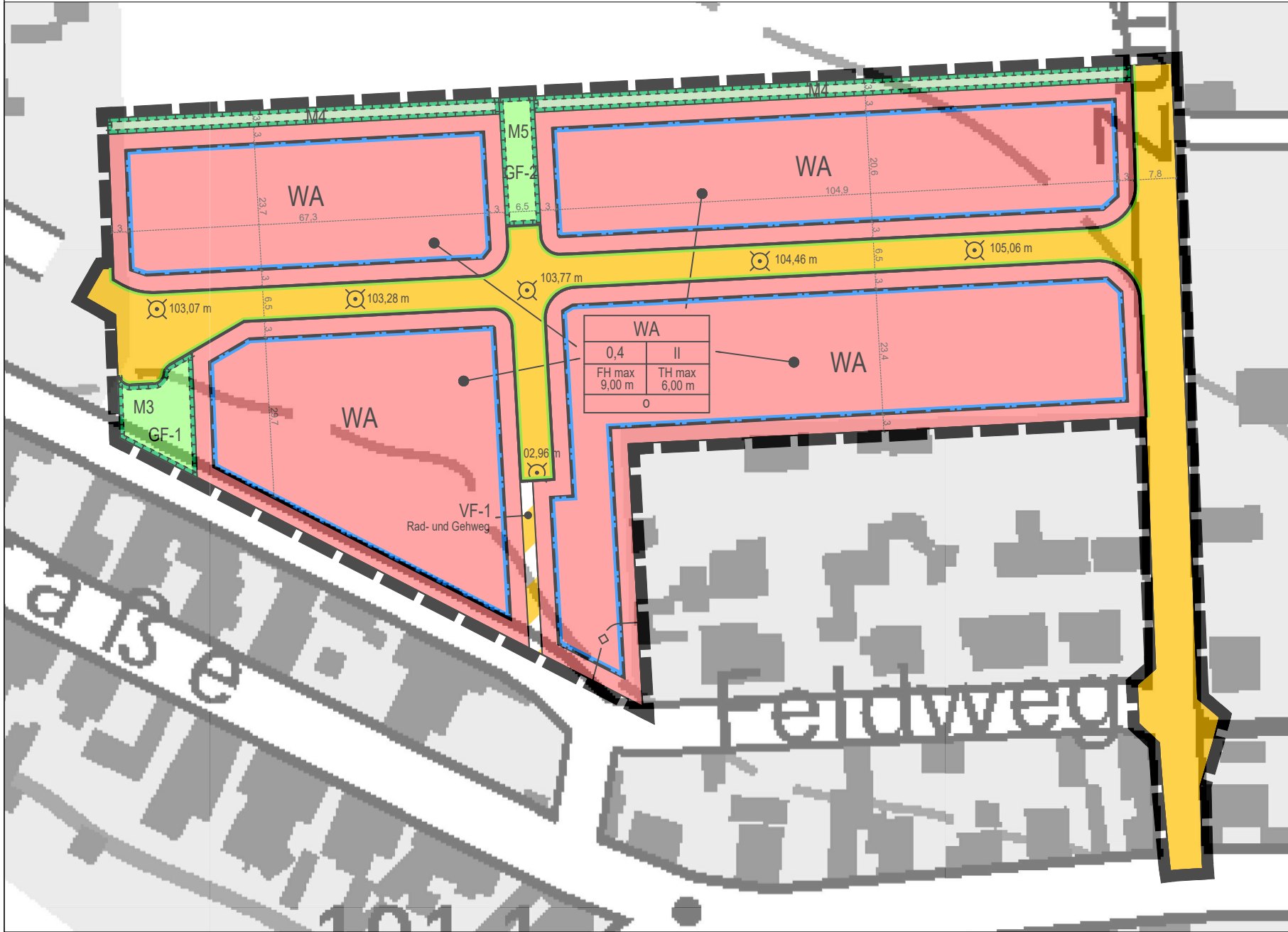


TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Leuna hat am 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 gemäß §13b Baugesetzbuch (BauGB) „Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Leuna Nr. 49 vom 02.12.2019 ortsüblich bekannt.

2. Der Stadtrat Leuna hat am 24.09.2020 den Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Leuna Nr. 36 vom 01.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Stadtrat der Stadt Leuna hat am 17.12.2020 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 58 gefasst und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Leuna Nr. 48/2020 vom 18.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 hat in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich zum 05.02.2021 während der Öffnungszeiten der Stadt Leuna gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Außerdem waren die Planunterlagen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 58 auf der Homepage der Stadt Leuna unter www.leuna.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum zugänglich.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2021 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 aufgefordert.

6. Der Stadtrat der Stadt Leuna hat am 27.05.2021 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den 2. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 58 gefasst und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu den geänderten Planinhalten bestimmt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in den Amtsblättern der Stadt Leuna Nr. 17 (28.05.2021) und Nr. 19 (10.06.2021) bekannt gemacht.

7. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 hat vom 07.06.2021 bis einschließlich zum 12.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auslegen. Außerdem waren die Planunterlagen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 58 auf der Homepage der Stadt Leuna unter www.leuna.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum zugänglich.

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2021 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

9. Der Stadtrat Leuna hat am 30.09.2021 die Abwägung der Stellungnahmen zum 1. und 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 beschlossen.

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Anzahl Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4	2.5. Grundflächenzahl
III	2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Fl max 9,00 m	2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
TH max 5,50 m	2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

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

0	3. offene Bauweise
	3.5. Baugrenze

6. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	6.1. Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg)

9. **Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

GF-1 9. Öffentliche Grünflächen
GF-1: Bezeichnung der Grünfläche

9. Private Grünflächen

13. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M3 13.1. Maßnahmenfläche mit Bezeichnung M3

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

unterirdische Stromleitung (Niederspannungsleitung)

Sonstige Planzeichen

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

Flurstücksgrenze und -nummer

Oberkante Straße in m über NHN im DHHN2016

Bemaßung in m

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

1.1. Im Plangebiet ist das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO; §§18, 19, 20 BauNVO)**

2.1. Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Oberkante Straße) zu ermitteln.

2.2. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die Firsthöhe (FHmax) sowie die Traufhöhe (THmax) als obere Höhenbezugspunkte bestimmt. Bauliche Hauptanlagen sind so zu errichten, dass deren Firsthöhe mindestens 1,5 Meter über deren Traufhöhe liegt.

2.3. Als Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Allgemeine Wohngebiet ein Wert von 0,4 festgesetzt.

2.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1. Gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) ist für den Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

3.3. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in diesen Bereichen zulässig, wenn sie eine bauliche Höhe von 120 cm nicht überschreiten.

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

- 4.1. Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- 4.2. Für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung VF-1 ist die Zweckbestimmung Rad- und Gehweg festgesetzt. Neben der Zulässigkeit eines Rad- und Gehweges ist die Neuverlegung, die Erneuerung, die Unterhaltung, der Betrieb, der Besitz und der Rückbau von für die Nutzungen im Plangebiet erforderlichen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen für den Anlagenbetreiber zulässig.

5. **Flächen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 5.1. Auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu beseitigen.
- 5.2. Eine Ausnahme von der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 wird gewährt, soweit die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder die Leistungsfähigkeit von privaten Niederschlagswasser-versickerungsanlagen durch einen nachgewiesenen Durchlässigkeitsbeiwert von geringer als 1 x 10⁻⁶ m/s bis in eine Tiefe von 1 m unter Geländeoberkante nicht gegeben ist.

6. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 6.1. Für die öffentliche Grünfläche GF-1 ist die Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt. Es ist z.B. die Errichtung von Regenrückhalte- bzw. Versickerungsanlagen für das Plangebiet zulässig. Sie dient der Umsetzung der Maßnahme M3.
- 6.2. Die Fläche GF-2 ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient der Umsetzung der Maßnahme M5.
- 6.3. Für die privaten Grünflächen ist die Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Die privaten Grünflächen dienen der Umsetzung der Maßnahme M4.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 7.1 Plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB in dem Maß zulässig, in dem ein vollumfänglicher Ausgleich der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich ist.
- 7.2 Für die Baumaßnahme sind die folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die dazugehörigen Maßnahmeblätter sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und als *Anhang - Maßnahmeblätter* den textlichen Festsetzungen beigelegt.

VASB1 Rechtzeitige Habitatpessimierung

VASB2 Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen für wenig mobile, herpetofaunistische Arten

M3 Anlage einer naturnahen, extensiven Grünfläche

M4 Pflanzung einer 1-reihigen Strauchhecke

M5 Pflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke

E6 externer Ausgleich:Pflanzung eines Laubgehölz-Bestandes aus einheimischen Arten (Flurstück 49/16, Flur 9, Gemarkung Kötzschau)

E7 externer Ausgleich:Pflanzung von Strauch-Baumhecken aus einheimischen Arten (Flurstück 62/1, Flur 6, Gemarkung Kötzschau)
- 7.3 Bei einem vollständigen Vollzug des Bebauungsplanes sind die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich durchzuführen. In der Zeitspanne des teilweisen Vollzugs des Bebauungsplanes ist der Wert des tatsächlichen Eingriffs parallel zu kompensieren. Die Parallelität ist gewährleistet, wenn zwischen erfolgtem Eingriff und Ausgleich (Kompensation) ein zeitlicher Versatz von zwei Jahren nicht überschritten wird.

Hinweise Stromversorgung
Die vorhandene Leitung ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Im Falle von Bauvorhaben, die die vorhandenen Versorgungsanlagen tangieren könnten, ist die Mitnetz Strom in Kenntnis zu setzen.

PRÄAMBEL

Der Stadtrat Leuna hat am _____ auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung) die aus folgenden Bestandteilen bestehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 „Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“ erlassen:

Teil A: Planzeichnung Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000

Teil B: Textliche Festsetzungen (nur gültig im Zusammenhang mit *Anhang - Maßnahmeblätter* in separater Ausfertigung)

Stadt Leuna _____ Siegel Der Bürgermeister

Plangeber:

Stadt Leuna

Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 58
„Wohnbebauung Kötzschau - Feldweg“

Planungsstand:

4. Entwurf
Beschluss vom 30.10.2025

Maßstab Planzeichnung:

1 : 1.000 (im Originalformat DIN A1)

Kartengrundlage:

[Geobasisdaten/ Stand] ©L.VermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A18-36781-10-14

Übersichtsplan

Bearbeitet:

WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
E-Mail: info@wenzel-drehmann-pem.de