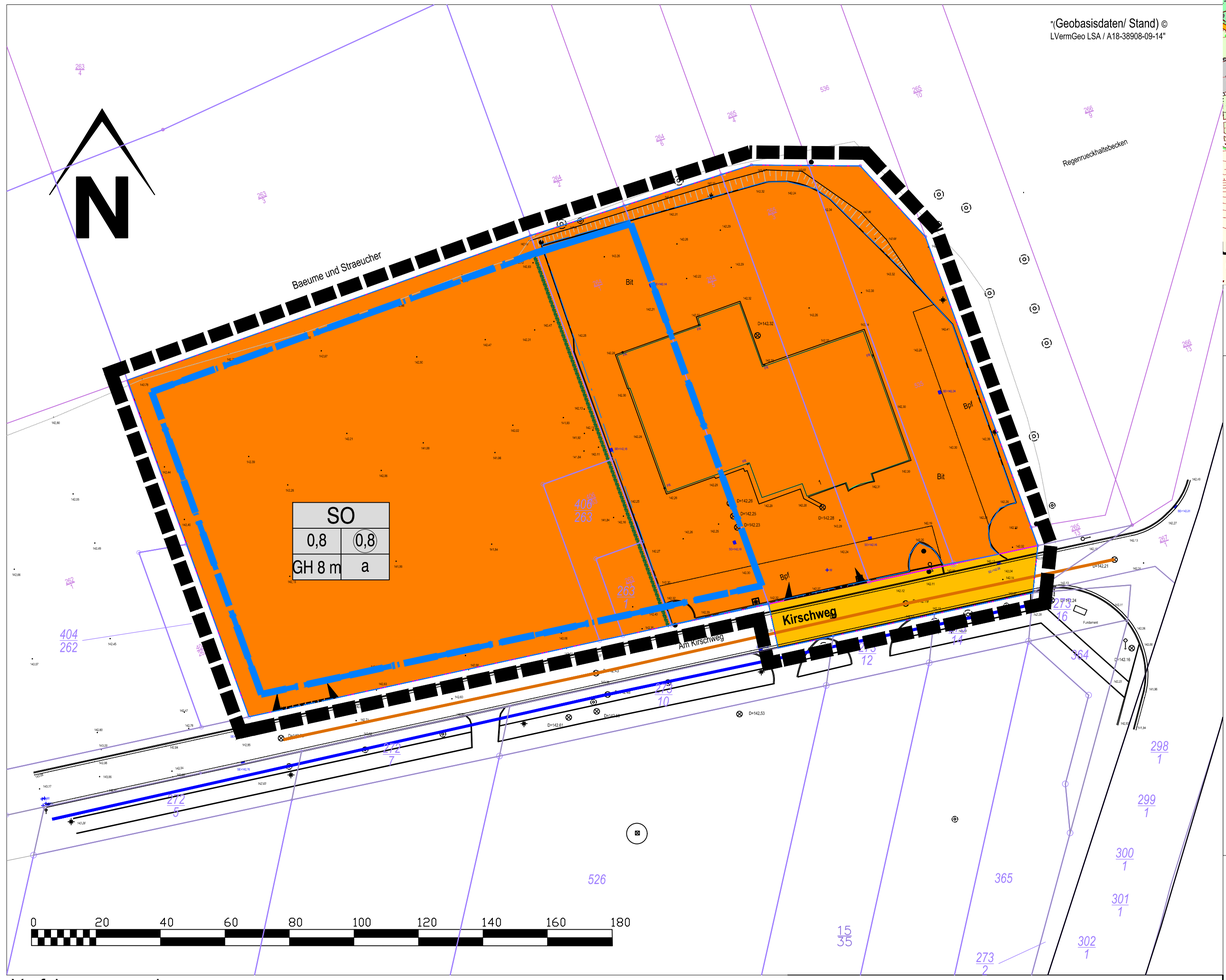
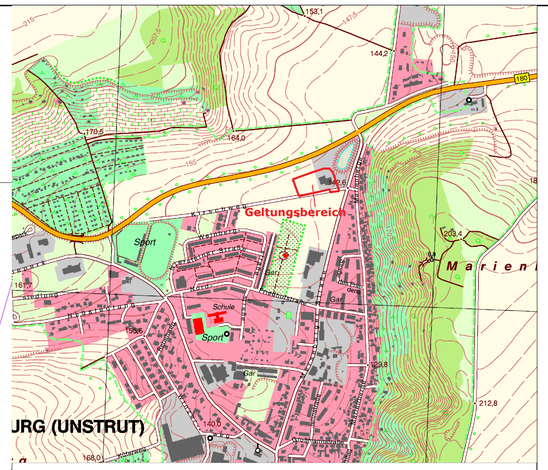
Stadt Freyburg (Unstrut) Bebauungsplan Nr. 12
Sondergebiet "Einzelhandel Am Kirschweg"
Planzeichnung Teil A





Auszug aus der topographischen Karte M 1 : 10 000

©Geobasisdaten/ Stand)
LVermGeo LSA / A18-38908-09-14"

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung - SO - Sondergebiet "Einzelhandel"	
0,8 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
GH 8 m a	max. Gebäudehöhe	Bauweise a - abweichend

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

Straßenverkehrsflächen

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Darstellungen - Planunterlage/ Kataster

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gemeindegrenze

272/6 Flurstücksnummer

Hecke Bestand

Leitungsbestand

Mischwasserkanal vorhanden

Regenwasserkanal vorhanden

Textliche Festsetzungen - Teil B

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des GEsetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, 3786),

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusamenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

1.1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig: Lebensmittelvollsortimentmarkt mit Backshop und Cafe und einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 m² mit folgenden nachversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe nachfolgende Aufzählung) zulässig:

- Back- und Konditoreiwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel/ Wasch-; Putz- und Reinigungsmittel
- Tiernahrung
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- Blumen (Schnittblumen)
- Zeitungen/ Zeitschriften/ Post/
- Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes (z.B. Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw. mit einem maximalen Anteil von 20% der Gesamtartikelzahl.

Darüber hinaus sind Büros, Aufenthalts - und Lagerräume zulässig.

1.1.2 Weiterhin sind folgende Nebenanlagen/ Nutzungen zulässig:
- eine gebäudeunabhängige Werbeanlage (Werbepylon),
- Fahnenmasten,
- Fahrradständer (auch überdacht),
- Unterstände für Einkaufswägen,
- Wertstoffbehälter,
- Sitzterrassen.

1.0.3. Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig, sofern potenzielle Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen des Verkehrs der Bundesstraße und der umliegenden Bebauung durch geeignete technische / bauliche Maßnahmen (z.B. blend/-spiegelfreie Ausführung von Oberflächen, liegende Anordnung o.ä.) ausgeschlossen werden kann.

1.1. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

1.1.3. Die maximale Höhe des Gebäudes wird auf eine Höhe von 8 m ü NHN (OK Attika) im begrenzt. Sonstige technische Aufbauten (z.B. Klima- und Kältetechnik) dürfen die Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten.

1.1.4. Die zulässige Grundfläche, festgesetzt als GRZ- siehe Planzeichnung, beträgt maximal 0,8. Sie darf durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

1.1.5. Photovoltaikanlagen auf Flachdächern dürfen die OK Attika ausnahmsweise um bis zu 30 cm überschreiten.

1.1.6. Es ist die Errichtung eines freistehenden beleuchteten Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 5 m sowie die Errichtung von Fahnenmasten zulässig.

1.1.7. Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht über den First des Gebäudes hinausgehen.

1.1.8. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen dient die Geländehöhe 142,5 m ü NHN.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

1.3.1. Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt.

1.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

1.4.1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.5.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflachen, als Wiesenflächen mit Einsaat von insektenfreundlichen Gräsern und Kräutern bzw. als Bienenweide zu gestalten. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.2. Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 10 mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden: Elsbeere, Kornelkirsche, Feldahorn, Hainbuche.

1.6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr.25 BauGB

1.6.1. Die Stellplätze sind mit geräuscharmen Pflaster (glatte Oberfläche und Fugen kleiner 3 mm) und die Fahrgassen und Zufahrten mit einer Oberfläche aus nicht geriffelten (gewalzter) Gussasphalt oder Asphaltbeton zu realisieren.

1.6.2. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn an den immissionsrelevanten Immissionsorten (Marienberge, B-Plan 9 und B-Plan 10 der Stadt Freyburg (Unstrut) die Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

II Hinweise

1. Bei Umbau/ Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen ist im Vorfeld sicher zu stellen, dass die §§ 19, 39 und 44, 45 BNatSchG (Artenschutz) beachtet werden. Die Prüfungen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Es wird auf das Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) hingewiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

09. März 2021

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 17.11.2020 (Beschluss Nr.)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch durch Abdruck im Amtsblatt 01/2021 am 29.01.2021 erfolgt.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung vom bis zum durchgeführt worden. Im Internet war der Plan unter www.verbgem-unstruttal.de/de/aktuelles.html während dieser Zeit einsehbar.
Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am Ausgabe und im Internet unter www.verbgem-unstruttal.de.....f

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am (Beschluss) den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung mit dem Umweltbericht haben vom bis zum während folgender Zeiten:
Rathaus (Bauamt), Markt 1, Zimmer

Mo 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Di 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mi 9.00 - 12.00 Uhr
Do 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Fr 9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit war der Plan ebenfalls unter www.verbgem-unstruttal.de/de/aktuelles.htm. einsehbar.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am Ausgabe im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Unstruttal und unter www.verbgem-unstruttal.de - ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Freyburg, den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am vom Gemeinderat als Satzung (Beschluss Nr.) beschlossen.

Die Begründung mit dem Umweltbericht mit Datum vom wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Der vom Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) in der Sitzung am als Satzung nach § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet Einzelhandel "Am Kirschweg" bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B der Begründung einschließlich dem Umweltbereicht und der Zusammenfassenden Erklärung 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 im Amtsblatt - ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Freyburg (Unstrut)
über den Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet "Einzelhandel Am Kirschweg"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des GEsetzes vom 8.08.2020 (BGBL. I S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) vom folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12 Sondergebiet "Einzelhandel Am Kirschweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

Text (Teil B), erlassen:
Teil (A) - Planzeichnung Maßstab 1: 1000
mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
Teil (B) - Textliche Festsetzungen

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Nr.	Art der Änderung / Ersatz	Datum	Unterschrift
1			

Stadt Freyburg (Unstrut)

Bebauungsplan Nr.12
Sondergebiet "Einzelhandel
Am Kirschweg"

Planzeichnung Teil A mit
Text Teil B
Exemplar frühzeitige
Beteiligung nach § 3 Abs. 1
und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf vom:
Entwurf vom: März 2021
ausgef. Planfassung vom:
Projektnummer: 1896-00
Maßstab: 1: 500
Blattgröße

Boy und Partner
Ingenieurbüro für Bauwesen-GmbH
B&P
Hausanschrift: Graf-Stauffenberg-Straße 36 06618 Naumburg
Postanschrift: Postfach 1727 06607 Naumburg
Tel. 03445-7123-0 Fax 03445-712345

	Datum	Unterschrift
erstellt	09.03.2021	Kohlschmidt
geprüft	09.03.2021	Kohlschmidt
genehmigt	09.03.2021	Ihle