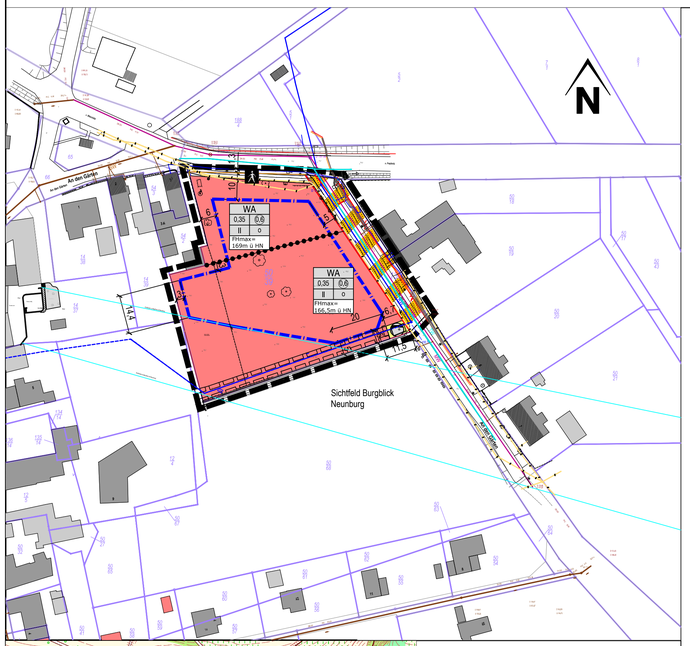
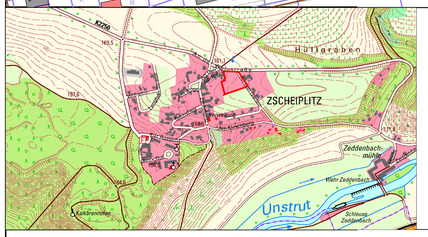
Stadt Freyburg (Unstrut) - Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet "An den Gärten Zscheiplitz" gemäß § 13b BauGB

Planzeichnung Teil A





Auszug aus der TK 10 und der Liegenschaftskarte „[Geobasisdaten/ Stand] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-39908-09-14"

Höhenbezug	Lagebezug
(DHHN92)	LS489
in m üb. NHN	(ETRS89, UTM)
	EPSG-Code: 25832

Planzeichenerklärung

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-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,35	0,6
II	o
FHmax= 166,5m ü HN	

Art der baulichen Nutzung- WA = allgemeines Wohngebiet
Grundflächenzahl (GRZ) — Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Geschossflächenzahl (GFZ) — Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
max. Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise o = offene Bauweise
max. Firsthöhe in Höhe über HN (Höhenbezüg HS 150 (SNN76))

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung hier max. zulässige Gebäudehöhen (§16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

20 — Bemaßungslinien mit Maßangaben

Bezugslinien stehen im rechten Winkel

Sichtfeld Burgblick zur Neunburg

2. Bestandsangaben (Auszugsweise)

Gebäude

Böschung

Mauer

Zaun

99.99 — Höhenpunkt mit Höhentext

Flurstücksgrenze

18/1 — Flurstücksnummer

Zeichen der Planunterlage

Grenzmarke/-stein
Straßenkeuche
Allfachtrafomast
Hauptschalter - FSL
Anschlußschalter - TSK
Unterflurhydrant
Erfrischungsbrunnen
Straßenablauf
Hauptschieber - Gas
Gerätefeld
Leuchtmast
Notsäbbeck
Brauch
Sp/Up
Richtantenne Verkehrsfunk
Gefahrenzeichen allgemein
Unterflursicher Eingrenz. Haltevorrichtung
Straßenmarkierung(en)
Hinweis/Wirt-Siedlung
Grabenoriftlinie

Legende Nachrichtliche Übernahme Leitungen (keine Lagegenauigkeit - nur prinzipielle Leitungsführung)

Schmutzwasserleitung
Regenwasserleitung
Stromleitungen
Trinkwasserleitungen
Fernmeldeleitung Freileitung

Text Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 - 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Im Plangebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe mit Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind mit Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO Räume für freie Berufe.

1.2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das Höchstmaß der Höhe der baulicher Anlagen ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen, Photovoltaik- bzw. Solaranlagen und Bauteile, wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

2.2. Die maximale First = Gebäudehöhe wird im nördlichen Baugebiet auf die Geländehöhe 169 m üNHN und im südlichen Baugebiet auf 166,5 m üNHN begrenzt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 N r. 2 BauGB

3.1. Das Sichtfeld zur Neuenburg ist mit Bezug auf § 9 abs. 1 Nr. 2 BauGB von einer Bebauung mit Nebenanlagen höher 2,5 m über dem natürlichen Gelände frei zu halten.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 + 14 BauNVO)

4.1. Bei der Errichtung von Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

5.1. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Baugrundstücken (durch Brauchwassernutzung) zu verbringen. Ist eine Verbringung bzw. Verwertung sowie die Versickerung nicht möglich, ist der Anschluss an das öffentliche Netz zulässig.

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

6.1. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sind ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2. Das Sichtfreifeld zur Neunburg ist von Bepflanzungen höher 2,5 m über dem natürlichen Gelände frei zu halten.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

7.1. Zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas sowie zur Erhaltung der natürlichen Versickerung von Wasser aus Niederschlägen und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen wird mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen naturnah und unter ökologischen Gesichtspunkten anzulegen sind. Sie sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung der Gärten/ Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter, Kies, Sand (außerhalb von Wegen) ist unzulässig

7.2. Die folgenden Maßnahmen zum Artenschutz sind unter Einbeziehung der UNB umzusetzen. Die Vermeidungsmaßnahmen (V) sind im Rahmen der Bautätigkeiten zu realisieren.

Schutzmaßnahme Vögel (Bauzeitbeschränkung)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehölzbewohnender Vogelarten, ist eine Bauzeitenbeschränkung gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorzunehmen, d. h. die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gehölzteilen hat außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September zu erfolgen.

Falls aus bautechnologischen oder sonstigen Gründen eine Beseitigung von Gehölzen bzw. von Gebäuden/Gebäudeteilen innerhalb des o. g. Zeitraumes erforderlich ist, muss in Abstimmung mit der UNB eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung eingeholt werden. Dazu sind speziell die betroffenen Gehölze/Gebäude/Gebäudeteile vor Beseitigung nochmals auf das Vorliegen von Verbotstatbeständen zu untersuchen und bei Bedarf (in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde) geeignete Maßnahmen festzulegen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

8.1. Die Flächen sind mit einem Geh-, Fahr - und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Flächen sind von Baum- und Strauchpflanzungen frei zu halten.

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) und Hinweise

1. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Bei allen erdeingreifenden Baumaßnahmen bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

2. Baugrund

Im Bereich des Vorhabens liegt oberflächennah Löss vor, der, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildung) führen kann. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwässern im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in der Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden. Allgemein ist es empfehlenswert, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

07. Juni 2022

Verfahrensvermerke

Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Freyburg (Unstrut) in seiner öffentlichen Sitzung am 08.03.2022 (Beschluss Nr.)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt am 06.05.2022 Ausgabe 04/2022.
Die Bekanntmachung im Internet erfolgte unter
https://www.verbgem-unstruttal.de/de/datei/anzeigen/id/28452,1117,1/ausgabe_04_2022_vom_06.05.2022.pdf
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das B-Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 12.04.2022 beteiligt worden.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am (Beschluss Nr.) den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben während folgender Zeiten:
Montag 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr
Dienstag 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr
Mittwoch 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr
in der Verbandsgemeinde Unstruttal, Markt 1, 06632 Freyburg (Unstrut) Zimmer 206 zu Jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt bzw. im Internet unter www.verbgem-unstruttal.de bekannt gemacht worden. Die Auslegungsunterlagen konnten während des Auslegungszeitraumes im Internet unter www.verbgem-unstruttal.deüber das Internet-Portal des Landes Sachsen-Anhalt unter der Adresse http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/viewer-gdi-kommunen.html eingesehen werden.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, soweit mit ihm 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 sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Freyburg (Unstrut), den

U. Mänicke
Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Test (Teil B) wurde in der öffentlichen Gemeinderatsitzung der Stadt Freyburg (Unstrut) am vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Die Begründung 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 seiner öffentlichen Sitzung am als Satzung nach § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B sowie der Begründung 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.
Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter www.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und den Fristlauf 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)
Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet "An den Gärten Zscheiplitz"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a und 13b des BauGB Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBL. I S. 1802) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet "An den Gärten Zscheiplitz"
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
4			
3			
2			
1	Ergebnisse/ Hinweise der TÖB-Beteiligung	07.06.2022	Kohlschmidt

Stadt Freyburg (Unstrut)
Markt 1
06632 Freyburg (Unstrut)

Bebauungsplan Nr. 11
Wohngebiet "An den Gärten Zscheiplitz"

Auslegungsexemplar nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vorentwurf vom:	
Entwurf vom:	Mai 2022
ausgef. Planfassung vom:	
Projektnummer	1921-00
Maßstab	1: 1 000
Blattgröße	

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

	Datum	Unterschrift
erstellt	11.04.22	Kohlschmidt
geprüft	11.04.22	Kohlschmidt
genehmigt	11.04.22	Ihle