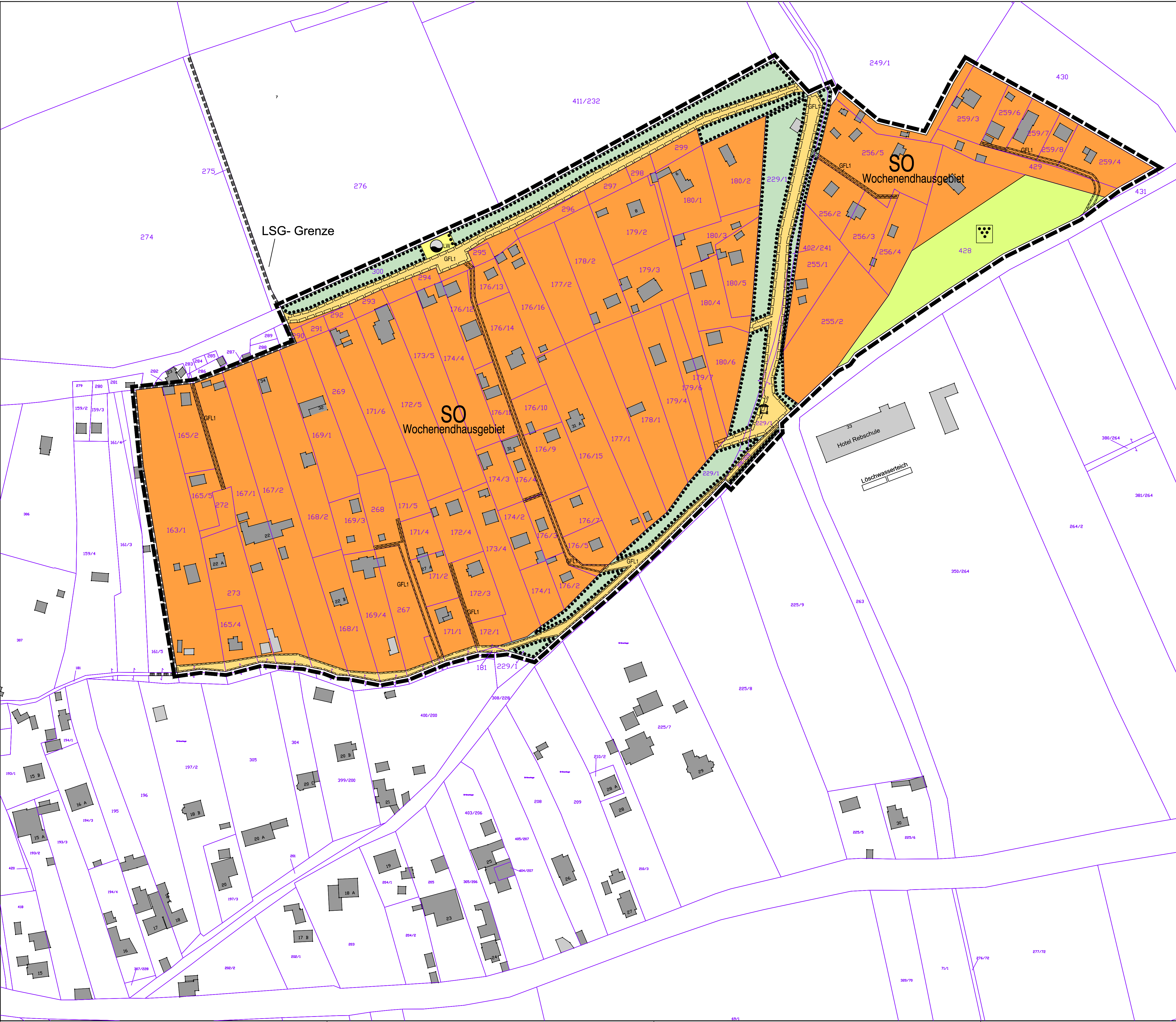


# Stadt Freyburg (Unstrut) Bebauungsplan Nr.14 Sondergebiet "Wochenendhausgebiet Herrenberge"

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)  
14.1. Sondergebiete der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)  
Zweckbestimmung Sondergebiet Wochenendhausgebiet
- Verkehrsfächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
6.1. Private Straßenverkehrsfächen
- 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)  
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Sammelstellplatz Abfallabfuhr  
Löschwasser
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
12.1. Flächen für die Landwirtschaft  
Zweckbestimmung: Weinbau
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Legende Grundkarte

- Flurstücksgrenze, -nummer
- Gebäude Bestand

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauNVO wird für das Wochenendhausgebiet die Zulässigkeit von Wochenendhäusern ausschließlich als Einzelhäuser festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird entsprechend der Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, die max. zulässige Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser mit 65 m<sup>2</sup> festgesetzt. Pro Grundstück ist nur die Errichtung eines Wochenendhauses zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Zulässigkeit maximal eines Vollgeschosses festgesetzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 5,0 m festgesetzt.
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die Bemessung der maximalen Höhe der Wochenendhäuser als Bezugsebene das anstehende Gelände festgesetzt, wobei die Geländehöhe vor Baubeginn (natürliche Geländefälle) im geometrischen Mittelpunkt aller Eckpunkte der baulichen Anlagen den Bezugspunkt bildet.

### 3. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und 14 BauNVO

- Die Errichtung von Garagen und Carports ist gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO im Wochenendhausgebiet nicht zulässig.
- Die Errichtung von Anlagen zur Versorgung z.B. Anlagen zur Regenrückhaltung, Löschwasserabsicherung sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14**  
Gemäß Planzeichnung wird ein Sammelplatz für Abfälle festgesetzt. Anfallende Abfälle sind über die an diesem Sammelplatz vom Entsorger bereitgestellten Behälter zu entsorgen.

### 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14

- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken über die belebte Oberbodenzone zu versickern oder einer Brauchwasserselektierung zuzuführen.
- Maßnahmen zur Regenrückhaltung/ Brauchwasserselektierung sind auf den privaten Grundstücken (oberirdisch, unterirdisch oder als Teich) zulässig.
- Zur Sicherung der Löschwasserselektierung ist im Bereich der auf der Planzeichnung dargestellten Fläche eine Löschwasserreichtung mit einem Volumen von mind. 100 m<sup>3</sup> nutzbarem Löschwasser zu errichten.

### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Gemäß Kennzeichnung auf der Planzeichnung werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Wochenendhausgrundstücke und der Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.
- Maßnahmen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB**

### 6. Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zum Ausgleich von Eingriffen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 20 BauGB

- Gemäß Darstellung auf der Planzeichnung sind die vorhandenen Gehölzflächen zu erhalten.
- Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zum Ausgleich von Eingriffen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 20 BauGB**  
offene Freizeitanlagen, Höfen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneeflächen und Krummholzeinschnitte.
- Die Befestigung von Flächen (Wege, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten) auf den Baugrundstücken ist wasserdrhtssig mit offentlichen Materialien (Pflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke o. Ä.) auszuführen.
- Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Erhaltungsgebot sind im Wesentlichen Gehölzflächen, die dauerhaft zu erhalten sind. Sie dürfen ausnahmsweise für eine notwendige Grundstückszugangsweg auf einer Breite von 4 m unterbrochen werden. Die daraus entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
- Für zusätzliche Versiegelungen, für Maßnahmen des Wege- und Straßenbaus im Bereich der Privatstraßen, von Intensivgrünland bzw. Ruderalflächen bestehend aus 1 - 2-jährigen Arten (keine Gehölzflächen) zu Schotter, Kies bzw. Flächen mit sandgestämmter Oberfläche ist je 20 m<sup>2</sup> Fläche ein einheimischer Obstbaum alter Sorten (Hochstamm 3 x verpflanzt; Stk 10 - 12 cm Kronenansatz mind. 1,8 m) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Erfolgt kein gesellter Auswegung eine Vollversiegelung (Beton/ Bitumen) ist je 7 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche ein einheimischer Obstbaum alter Sorten (Hochstamm 3 x verpflanzt; Stk 10 - 12 cm Kronenansatz mind. 1,8 m) oder je 9 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche ein mittel- großkröner einheimischer Laubbau (Hochstamm 3 x verpflanzt; Stk 10 - 12 cm Kronenansatz mind. 1,8 m) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

26.11.2025

### 6. Geologie

Der tiefer geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Oberrhein Buntsandsteines gebildet, die potentiell Subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen.

Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt eine potentielle Gefährdung durch Subrosion vor - siehe Begründung. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdstöße oder lokale Senkungen, sind allerdings im Subrosionskataster des LGSB im Vorhabenbereich und der räumlichen Umgebung (> 1.000 m) bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

Der oberflächennahe Untergrund wird hier teilweise aus Löss gebildet, der aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Vor allem bei konzentriert eindringendem Wasser können innerhalb des Lösses Senkungen oder bei hohen Fließgeschwindigkeiten auch Ausspülungen (innere Erosion) verursacht werden.

Daher, falls Versickerungen geplant sein sollten, gilt: Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen können somit Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Zur Vorbeugung von Erosionen ist darauf zu achten, dass die Grundstücke dauerhaft begrünt sind und so wenig wie möglich Flächen versiegelt werden, um ein unkontrolliertes Abfließen von Niederschlagswasser zu vermeiden.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 11.04.2023 (Beschluss Nr. GR-Frey-2023) Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Druck im Amtsblatt 04/2023 am 28.04.2023 erfolgt.

Freyburg (Unstrut), den

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.03.2025 beteiligt worden.

Freyburg (Unstrut), den

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung vom 07.04.2025 bis zum 13.05.2025 durchgeführt worden. Im Internet war der Plan unter [www.vergemo-unstrut.de/de/bekanntmachungen.html](http://www.vergemo-unstrut.de/de/bekanntmachungen.html) während dieser Zeit einsehbar. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 28.03.2025 Ausgabe 03/2025 und im Internet unter [www.vergemo-unstrut.de/de/amttsblatt-2025.html](http://www.vergemo-unstrut.de/de/amttsblatt-2025.html).

Freyburg (Unstrut), den

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Freyburg (Unstrut), den

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Freyburg (Unstrut), den

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung mit dem Umweltbericht haben vom Rathaus (Bauamt), Markt 1, Foyer Bauamt

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 auslegen. Während dieser Zeit war der Plan ebenfalls unter [www.vergemo-unstrut.de/de/bekanntmachungen.html](http://www.vergemo-unstrut.de/de/bekanntmachungen.html) einsehbar und mit dem Landesportal Sachsen-Anhalt verlinkt ([https://www.vergemo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.vergemo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html))

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am Ausgabe im Amtsblatt der Bekanntmachung Unstrut und unter [www.vergemo-unstrut.de/de/amttsblatt-2025.html](http://www.vergemo-unstrut.de/de/amttsblatt-2025.html) - öffentlich 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

Siegel U. Manicke  
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

Siegel U. Manicke  
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

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister

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

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

Freyburg (Unstrut), den

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister

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

Freyburg (Unstrut), den

Siegel U. Manicke  
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 mit dem Umweltbericht 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 ([www.vergemo-unstrut.de/de/amttsblatt-2025.html](http://www.vergemo-unstrut.de/de/amttsblatt-2025.html)) - öffentlich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter [www.vergemo-unstrut.de/de/bekanntmachungen.html](http://www.vergemo-unstrut.de/de/bekanntmachungen.html). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und den Fristlauf der Verlebens- 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.

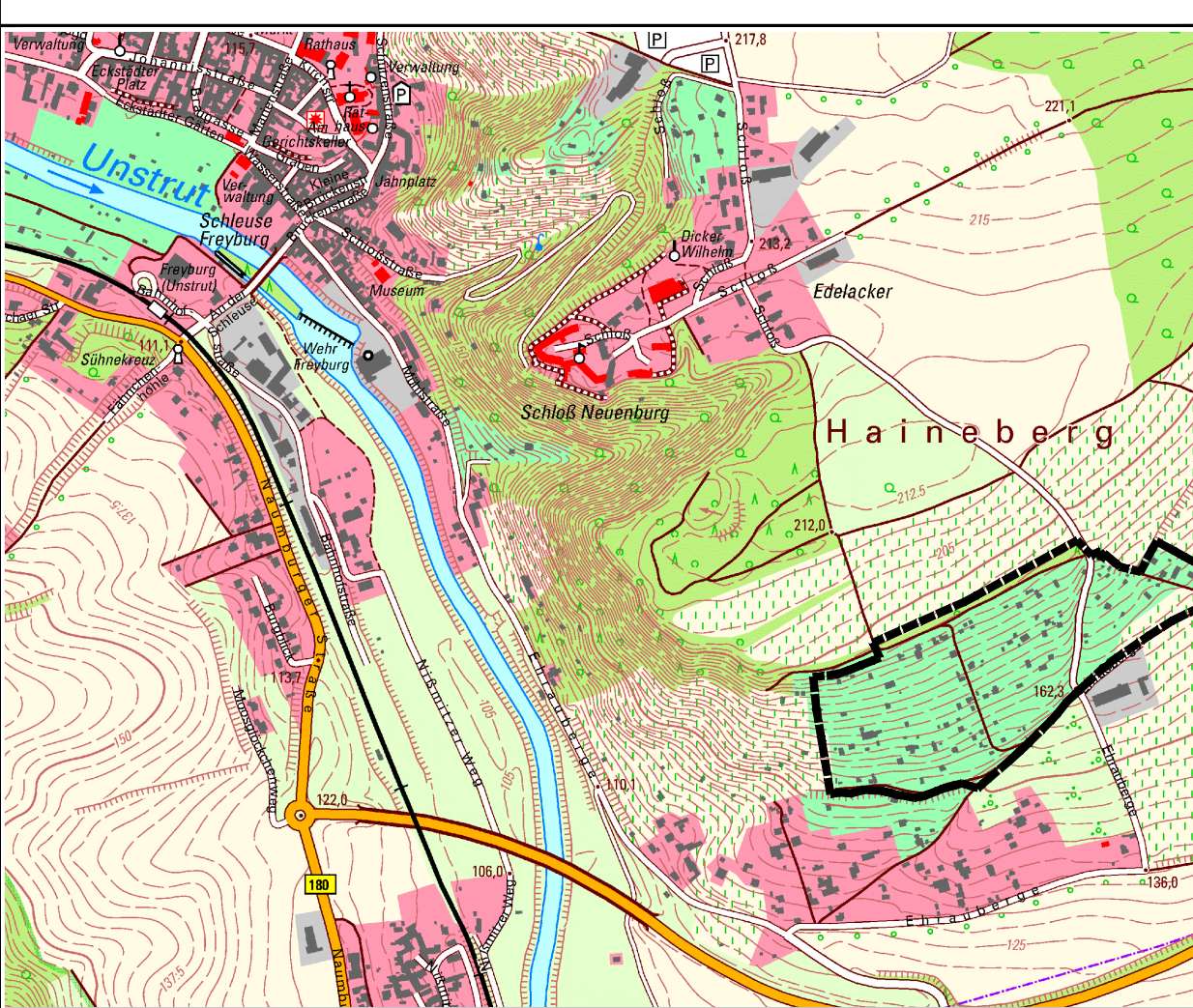
Freyburg (Unstrut), den

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

**Satzung der Stadt Freyburg (Unstrut) über den Bebauungsplan Nr.14 Sondergebiet "Wochenendhausgebiet Herrenberge" OT Freyburg (Unstrut)**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257) und § 8 Abs. 7 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 1. Juli 2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Freyburg (Unstrut) vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr.14 Sondergebiet "Wochenendhausgebiet Herrenberge" OT Freyburg (Unstrut), bestehend aus - der Planzeichnung Teil A (Maßstab 1:1.000 mit den zeichnerischen Festsetzungen und der Planzeichenerklärung - Textlichen Festsetzungen Teil B erlassen.

Siegel U. Manicke  
Bürgermeister



Auszug aus der TK 10 und der Liegenschaftskarte  
© GeoBasis-DEZ LVermGeo ST/1-dt-deby-2-0 ([www.govdata.de/dl-deby-2-0/](http://www.govdata.de/dl-deby-2-0/)).

Nr.	Ergebnisse frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Datum	Unterschrift
1		26.11.25	Kohltschmidt

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

Bebauungsplan Nr.14  
Sondergebiet  
"Wochenendhausgebiet Herrenberge"

Auslegungsexemplar

Nr.	Art der Änderung / Ersatz	Von	Datum	Unterschrift
1		1961-00		
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				