

**BEBAUNGSPLAN DER
INNENENTWICKLUNG
WOHNGEBIET SEUMESIEDLUNG
Stadt Weißenfels**

**SATZUNG
BESCHLUSSVORLAGE ZUM
30.06.2016**

**TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

PRÄAMBEL ZUM BEBAUUNGSPLAN

Auf Grundlage von § 10 Abs. (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung der Stadt Weißenfels vom . .2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:500

Teil B: Textliche Festsetzungen in gesonderter Ausfertigung

Stadt Weißenfels, den

Der Oberbürgermeister

Siegel

GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Die in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke bilden das Flurstückskatster zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ab. Im Laufe des Planverfahrens sind zwei Flurstücke aufgeteilt worden, sodass sich die Flurstücksnummer geändert hat. Die Änderung samt der Zuordnung der neuen Flurstücksnummern zu den historischen Flurstücksnummern ist in der unten stehenden Tabelle eindeutig nachvollziehbar aufgelistet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ der Stadt Weißenfels umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück (historisch)	Flurstück (neu)
Weißenfels	10	147 teilweise	1066 teilweise 1065
Weißenfels	10	12/2 teilweise	1054 teilweise
Weißenfels	10	148 teilweise	148 teilweise
Weißenfels	10	18/1 teilweise	18/1 teilweis

Externer Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 6 Naturschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung in Bezug auf § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Für den Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ ist ein externer Ausgleich notwendig, welcher die folgenden Flurstücke umfasst:

Gemarkung	Flur	Flurstück (historisch)	Flurstück (neu)
Externe Ausgleichsfläche I			
Weißenfels	10	145 teilweise	1064

Externe Ausgleichsfläche II

Weißenfels	4	158/7 teilweise	158/7 teilweise
Weißenfels	4	2354/158 teilweise	2354/158 teilweise
Weißenfels	4	2356/158 teilweise	2356/158 teilweise

Im Laufe des Verfahrens hat sich die Flurstückssituation geändert. Die Änderungen sind den oben angeführten Tabellen zu entnehmen. Sowohl die Planzeichnung, als auch die Darstellungen der „externen Ausgleichsflächen“ beruhen auf den historischen Flurstückskataster.

In Ergänzung zur Planzeichnung sind folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Baugesetzbuch wird als BauGB abgekürzt.

Die Baunutzungsverordnung wird als BauNVO abgekürzt.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 3 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet – WR (§ 3 BauNVO)

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen:

- a) der maximal zulässige Firsthöhe gem. § 18 BauNVO
- b) der Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- c) der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

2.2 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).

2.2 Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die endausgebaute Oberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bei 161,21 m NHN.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte derjenigen Gebäudeseite mit der kürzesten Entfernung zu einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) wird für den Bereich WR2 offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4.2 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sind ausnahmsweise zulässig, wenn das längsseitige Maß des zugehörigen Hauptgebäudes 1/3 der Gesamtlänge nicht überschreitet. Das Geringfügigkeitsmaß beträgt 1,0 Meter.

4.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sinne von Pkt. 5 und 6 der textlichen Festsetzungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Nebenanlagen gilt ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m.

5.2 Unterirdische Behälter zum Sammeln von Oberflächenwasser (Zisternen) gelten als Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung 6.1.

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Erforderliche Garagen und Stellplätze gemäß der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt sind nur innerhalb der privaten Grundstücke zulässig.
- 6.2 Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) gilt ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- 7.2 Für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) die Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) die Zweckbestimmung Anwohnerparkplatz festgesetzt.

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

- 8.1 Gemäß Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A) werden öffentliche Grünflächen mit ihrem jeweiligen Nutzungszweck festgesetzt.
- 8.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte öffentliche Grünfläche 1 wird die Zweckbestimmung „Erhaltung bestehender Grünstrukturen“ festgesetzt.

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

9.1 Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 13 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in der gültigen Fassung in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzgebotsflächen] im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest.

Die in Punkt 10 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bei Vollzug des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ zu realisieren. Ein Abweichen von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise zulässig, soweit bei einem nur teilweisen Vollzug des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ ein Ausgleich des tatsächlich vollzogenen Eingriffs nachgewiesen wird.

9.2 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Oberflächenbefestigungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Schotterrassen, breifugiges Pflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, Holzbeläge, etc.). Diese Festsetzung gilt nicht für erforderliche Zugänge und Zufahrten.

10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Es gelten folgende Pflanzgebote

10.1.1 Pflanzgebot Nr. 1 – Strauchpflanzungen (PFG 1):

Es ist eine Strauchpflanzung, die den Mindestqualitäten einer Strauchhecke gemäß Biotopcode HHA der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt entspricht. Die für die Bepflanzung zu verwendenden Gehölzarten sind in der Anlage 3 dieser textlichen Festsetzungen festgelegt.

Pflanzqualität: Sträucher – 2xv., Höhe mind. 60 cm

10.1.2 Pflanzgebot Nr. 2 – Landschaftsrasen (PFG 2):

Es ist Landschaftsrasen zu pflanzen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.1).

10.1.3 Pflanzgebot Nr. 3 – Esche / Weißdorn (PFG 3):

Es ist ein standorttypisches Gehölz aus Esche und Weißdorn zu pflanzen (Pflanzabstand 1 m) und in die bestehende Gehölzfläche zu integrieren.

Pflanzqualität: Sträucher – 2xv., Höhe mind. 60 cm

Pflanzqualität: Bäume – 3 xv., Stu 10 -12 cm

Die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung 9.1 ist auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ zulässig. Für die Realisierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird das Pflanzgebot Nr. 4 und Nr. 5 – „Externer Ausgleich I und II“ festgesetzt.

10.1.4 Pflanzgebot Nr. 4 – Externer Ausgleich I:

Für die Realisierung des Pflanzgebotes Nr. 4 – „Externer Ausgleich I“ ist gemäß Anlage 1 dieser textlichen Festsetzungen das Flurstück 1064 der Flur 10 der Gemarkung Weißenfels zu verwenden, welches durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der WeiWo GmbH und der Stadt Weißenfels für externe Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

Es ist eine Strauch- und Baumpflanzung, die den Mindestqualitäten einer Strauch-/Baumhecke gemäß Biotopcode HHB der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt entspricht, auf einer Fläche von 3.951 m² zu entwickeln. Die für die Bepflanzung zu verwendenden Gehölzarten sind in der Anlage 3 dieser textlichen Festsetzungen festgelegt. Die Pflanzenqualität für Bäume und Sträucher liegt bei 2 x verpflanzt Höhe 60 - 80 cm.

Zudem sind eine 1.886 m² große Baumgruppe nicht heimischer Arten sowie eine 229 m² große Baumgruppe heimischer Arten auf Dauer zu erhalten.

10.1.5 Pflanzgebot Nr. 5 – Externer Ausgleich II:

Für die Realisierung des Pflanzgebotes Nr. 5 – „Externer Ausgleich II“ sind gemäß Anlage 2 dieser textlichen Festsetzungen die Flurstücke 158/7 (teilweise), 2354/158 (teilweise) und 2356/158 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Weißenfels zu verwenden, welche durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der WeiWo GmbH und der Stadt Weißenfels für externe Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

Es ist eine Strauch- und Baumpflanzung, die den Mindestqualitäten einer Strauch-/Baumhecke gemäß Biotopcode HHB der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt entspricht, auf einer Fläche von 1650 m² zu entwickeln. Die für die Bepflanzung zu verwendenden Gehölzarten sind in der Anlage 3 dieser textlichen Festsetzungen festgelegt. Die Pflanzenqualität für Bäume und Sträucher liegt bei 2 x verpflanzt Höhe 60 - 80 cm.

10.2 Für alle Pflanzungen gemäß Pflanzgebot ist bei Pflanzabgang ein Pflanzersatz bindend. Alle Pflanzgebote wirken über die Grundstücksgrenzen.

11. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 11.1 Es gelten folgende Pflanzbindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.
- 11.1.1 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen auf Dauer zu erhalten.

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

GFLR 1

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) wird ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der rückwärtigen Grundstücke im Bereich des Baufeldes 6 festgesetzt.

13. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 13.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, wenn Sie dem Nutzungszweck der jeweiligen Flächenfestsetzung zu- und untergeordnet sind.

III. Kennzeichnung

Besondere Gründungsverhältnisse

Im gesamten Geltungsbereich stehen oberflächennah locker gelagerte Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit an. Die Auffüllung ist grundsätzlich nicht als Gründungsschicht geeignet und muss mit den Gründungselementen (Fundamenten) durchfahren werden. Eine Darstellung der anstehenden Baugrundverhältnisse mit Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit ist Bestandteil des Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Buckow (Az. 11 01 13) zum Bauungsplan. Grundsätzlich wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen am jeweiligen Neubaustandort eines Bauwerkes durchzuführen.

IV. Hinweise

1. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, das Pflanzgebot Nr. 4 – externer Ausgleich welche sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ befindet, ist auf dem Flurstück 145 der Flur 10 der Gemarkung Weißenfels zu realisieren.
2. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, das Pflanzgebot Nr. 5 – externer Ausgleich welche sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes „Wohngebiet Seumesiedlung“ befindet, ist auf den Flurstücken 158/7, 2354/158 sowie 2356/158 der Flur 4 der Gemarkung Weißenfels zu realisieren.
3. Für die Realisierung des Pflanzgebotes Nr. 4 – externer Ausgleich auf dem Flurstück 145 der Flur 10 der Gemarkung Weißenfels wurde am ein städtebaulicher Vertrag zwischen der WeiWo GmbH und der Stadt Weißenfels geschlossen.
4. Für die Realisierung des Pflanzgebotes Nr. 5 – externer Ausgleich auf den Flurstücken 158/7, 2354/158 sowie 2356/158 der Flur 4 der Gemarkung Weißenfels wurde am ein städtebaulicher Vertrag zwischen der WeiWo GmbH und der Stadt Weißenfels geschlossen.

Stadt Weißenfels,

Der Oberbürgermeister

Siegel

Anlagen

- **Anlage 1:** Darstellung des Flurstückes 1064 der Flur 10 der Gemarkung Weißenfels (Pflanzgebot Nr. 4 – externer Ausgleich I)
- **Anlage 2:** Darstellung der Flurstücke 158/7, 2354/158 sowie 2356/158 der Flur 4 der Gemarkung Weißenfels (Pflanzgebot Nr. 5 – externer Ausgleich II)
- **Anlage 3:** zu verwendende Gehölzarten zum Pflanzgebot Nr.4 und Nr. 5 - externer Ausgleich



Planzeichenerklärung

- Flurstück des Pflanzgebotes Nr. 5 - externer Ausgleich
- Bereich des Pflanzgebotes Nr. 5 - externer Ausgleich auf den Flurstücken 158/7, 2354/158, 2356/158 der Flur 4 der Gemarkung Weißenfels

**Bebauungsplan der
Innenentwicklung
nach § 13a BauGB**

„Wohngebiet Seumesiedlung“

Stadt Weißenfels

**Anlage 2 zu den textlichen
Festsetzungen**

MAßSTAB 1 : 1000
(im Originalformat A4)

Weißenfels, den

BEARBEITUNG

WENZEL & DREHMANN | **P_E_M GmbH**
Architekten und Ingenieure | Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

**Anlage 3 zu den textlichen Festsetzungen –
Pflanzenliste zum Bebauungsplan „Wohngebiet Seumesiedlung“**

Baumarten

Birne	Pyrus communis
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Hänge-Birke	Betula pendula
Mehlbeere	Sorbus aria
Pflaume	Prunus domestica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Süßkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus robur
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

Straucharten

Berberitze	Berberis vulgaris
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogelkirsche	Prunus avium
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana