

Bebauungsplan Nr. 1
Gewerbegebiet „Merseburger Straße“
der Stadt Weißenfels, Ortsteil Großkorbetha



1. Änderung
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Textteil

Änderungsvermerk:

Die textlichen Festsetzungen ohne Gültigkeit sind durchgestrichen → ~~durchgestrichen~~

Geänderte und ergänzte textliche Festsetzungen sind rot → **rot**

Bebauungsplan Nr. 1 – Gewerbegebiet Merseburger Str. betreffend der
Grundstücke-Nr.: 468/22, 23/1, 22/21, 22/22, 22/23, ~~22/26~~, 22/25, **22/27, 22/28**

Geltungsbereich: Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Poststraße, im Osten durch die Merseburger Straße, im Süden durch das Grundstück 23/2 und im Westen durch die Betriebsanlagen der ~~Deutschen Reichsbahn~~ **Deutschen Bahn AG** (einschließlich unbefestigter Weg) begrenzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Verwendete Gesetzeswerke: BauGB ~~1990~~ **2017**
BauNVO ~~1990~~ **2017**

1.1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1. GE (b) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in den Punkten 3 und 4 des § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in den Punkten 2 und 3 des § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind nicht zulässig

1.1.1.2. GE (a) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Abs. 1 Nr. 2)

Es gilt folgende Nutzungsbeschränkung:

- Zulässig sind gewerbliche Betriebe, die auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind.

In Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in den Punkten 3 und 4 des § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sowie die im Punkt 1 des § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe im bezeichneten Plangebiet nicht zulässig.

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in den Punkten 2 und 3 des § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind nicht zulässig

1.1.1.3. GE-Tankstelle (Bestand)

Im Sinne des § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO nur Tankstellen und Kfz-Gewerbearrichtungen zulässig.

Freiflächenphotovoltaikanlagen sind nicht zulässig

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) Baugebiet	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO)		
	FH/Z	GRZ	GFZ
GE (a)	10,80/II	0,6	1,2
GE (b)	10,80/II	0,8	1,6
GE - Tankstelle	10,80/II	0,6	1,2

FH = Firsthöhe über OK angebaute Straße in Meter

Z = Zahl der Vollgeschosse

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

1.2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen begrenzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.
- Unterirdische Gebäudeteile auf der nicht überbaubaren Fläche sind nicht zulässig.

1.2.1. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Die Maßangaben für überbaubare Grundstücksflächen sind einer Realvermessung anzupassen. Abweichungen von den angegebenen Maßen sind zuungunsten der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren.

- Die in dem Gewerbegebiet vorgeschlagene Grundstücksaufteilung darf dahingehend von der Planzeichnung abweichen, dass die benachbarten Grundstücke mit gemeinsamen Einfahrtbereich zusammengelegt werden dürfen.
- Die Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundstücksgrenzen zwecks effektiverer Auslastung in den Baufeldern 7, 8 und 9 ist bei Sicherung der für die Anbindung festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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

- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Private Stellplatzflächen sind innerhalb der dafür festgelegten Flächen zu realisieren. Ein darüber hinausgehender Bedarf ist innerhalb der Baugrundstücke zulässig.
- Öffentliche Stellplätze sind entsprechend den Planfestlegungen einzuordnen.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Ausnahmsweise können bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke bis zu 20 qm Grundfläche in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.5. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Im Bereich der Anbindung der Planstraße an die Poststraße ist ein Sichtfeld mit Abstand von 10 m zur übergeordneten Straße (Poststraße) und einer Schenkellänge von 30 m in der Planzeichnung festgesetzt. Sichtbehindernde Anlagen (auch Einfriedungen und Bepflanzungen) über 0,60 m sind in diesem Bereich nicht zulässig.

1.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Im öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich des Fuß- und Radweges zwischen Planstraße und Merseburger Straße sind die Leitungen der Träger der Ver- und Entsorgung einzuordnen, Grundbreiten und Abstände der Versorgungsleitungen sowie ihre zweckmäßige Anordnung ist im Sinne der DIN 1998 zu sichern.
- Für die in der Planzeichnung festgelegten gemeinsamen Einfahrten der benachbarten Grundstücke ist grundbuchrechtlich ein Fahr- und Gehrecht für den Liefer-, Arbeitsstätten und Besucherverkehr für das jeweils betreffende Nachbargrundstück zu sichern. Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen sind durch Grundbucheintragung festzuhalten.

- Leitungsrechte gelten gemäß der Eintragung in der Planzeichnung für die Deutsche Reichsbahn (entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze) und der MEAG (Baufelder 2 und 7)

1.7. Festsetzungen über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgelegten Flächen für Baumpflanzungen haben Ausgleichs- bzw. Trenn- und Begleitfunktion.
- Für die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden.

1.8. Lärmschutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. ~~25~~ 24 BauGB)

- Für die einzelnen Baugebiete werden folgende schalltechnischen Orientierungswerte (im Sinne DIN 18005) als Höchstwerte festgesetzt.

GE (a) b:	Tag	65 dB
	Nacht	55 dB
GE (b) a:	Tag	60 dB
	Nacht	45 dB

Für die vorhandene Tankstelle gelten die schalltechnischen Richtwerte gemäß GE ~~(b)~~ a.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben nur dann zulässig, wenn sie die Abstände zur nächsten Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches gemäß des Entwurfes zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz vom 31.07.1992 erfüllen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung vom 26.01.1993 sind gemäß § 85 Abs. 5 BauO LSA in der Fassung vom 20.12.2005 (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) seit dem 15.03.2011 ungültig und werden nicht in die neue Planfassung übernommen.