



Stadt Weißenfels - Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet "Am Sportplatz" OT Langendorf

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
 - WA 1: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
 - WA: - WA - allgemeines Wohngebiet
 - 0,4: - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 0,6: - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - II: - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - o: - Bauweise offen
 - FH 9 m: - max. Firsthöhe 9 m
- Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Parkplatz privat - für Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Verkehrsrün / Straßenbegleitgrün

- Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 - private Waldfläche (nachrichtliche Übernahme anhand Luftbild)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**
 - Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)**
 - Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzungen von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßungslinien mit Maßangaben
- Bestandsangaben (Auszugsweise)**
 - Gebäude
 - Böschung
 - Höhenpunkt mit Höhentext
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
- Leitungsbestand (nachrichtlich)**
 - Stromleitung

Verfahrensvermerke

Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Weißenfels in seiner öffentlichen Sitzung am 01.03.2018 (Beschluss Nr. ...). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt am 01.03.2018 Ausgabe 2/2018. Die Bekanntmachung im Internet erfolgte unter <http://www.weissenfels.de/de/amtsblatt.html>. 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 Abs. 4 BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 11.02.2019 beteiligt worden.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

Für die neu zu errichtende Straße wurde eine standortbezogene Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall nach § 7 Abs. 2 UVPG vorgenommen. Die standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Neubau dieser Straße zu befürchten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde im Amtsblatt der Stadt Weißenfels am 18.04.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.01.2019 (Beschluss Nr. ...) den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben vom 11.03.2019 bis zum 12.04.2019 im Fachbereich II Technische Dienste und Stadtentwicklung der Stadt Weißenfels, Technisches Rathaus, Abteilung Stadtplanung, im 2. Obergeschoss Zimmer T 220, Klosterstraße 5 in Weißenfels während folgender Zeiten:

Mo 9:00 - 12:00 Uhr
 Di 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
 Mi 9:00 - 12:00 Uhr
 Do 9:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr
 Fr 9:00 - 12:00 Uhr

zu Jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Weiterhin konnte der Bebauungsplan im Internet unter <http://www.weissenfels.de/de/auslegungen.html> während dieses Zeitraums eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.03.2019 im Amtsblatt und im Internet unter <http://www.weissenfels.de/de/amtsblatt.html> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 11.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufgefordert worden.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

Der Gemeinderat 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.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am ... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Datum vom ... wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ... gebilligt.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

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

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

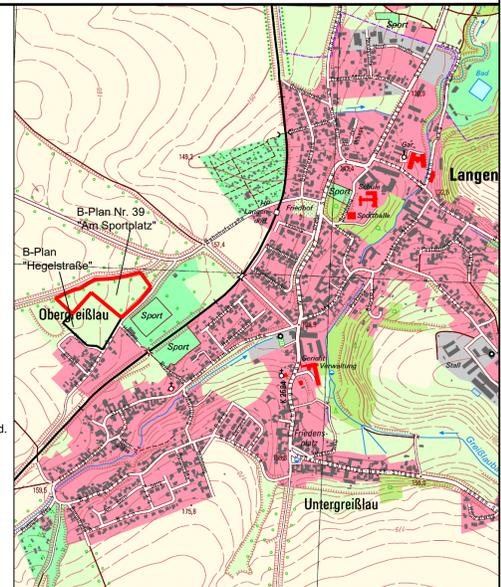
Der vom Gemeinderat der Stadt Weißenfels in seiner öffentlichen Sitzung am ... als Satzung nach § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B sowie der Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsblatt ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter www.... 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.

Weißenfels, den ...
 Siegel R. Risch Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen - Text Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (Teilbereiche WA1- WA5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das Höchstmaß der Höhe der baulicher Anlagen ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen und Bauteile, wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
 - Als Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Firsthöhe gilt die Höhe der Straßenverkehrsfläche, ausgehend von der Mitte der parallel zur Verkehrsfläche verlaufenden Außenwand des Hauptgebäudes (Wohngebäudes).
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
 - Ein Vortreten von Gebäudeteilen, z.B. Balkone, Terrassen, über die dargestellten Baugrenzen ist bis zu einer Tiefe von 2 m und auf einer Länge von max. 5 m ausnahmsweise zulässig, wenn keine anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften oder Festsetzungen entgegenstehen.
 - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und §§ 12 + 14 BauNVO)**
 - Die Errichtung von Garagen, Carports sowie von Nebenanlagen gemäß § 12 + 14 BauNVO ist außerhalb der Baugrenzen (nicht innerhalb von Grünflächen) zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Grundstücksgrenze, die die Grenze zur Erschließungsstraße darstellt, einhalten.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Anliegerstraße“ festgesetzt.
 - Gemäß Planzeichnung wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz für den Sportplatz“ festgesetzt.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Gemäß Kennzeichnung auf der Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
 - Die öffentliche Grünflächen südlich der Verkehrsfläche am WA1 ist als Straßenbegleitgrün zu gestalten. Hier ist eine Rasensaat oder die Anpflanzung von Bodendeckern bzw. Kleinsträuchern bis zu einer max. Wuchshöhe von 60 cm zulässig.
 - Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch/ landschaftsgärtnerisch zu nutzen. Nebenanlagen sind innerhalb der auf der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen nicht zulässig.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)**
 - Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist eine einreihige freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen mit einem Gehölzabstand von mind. 1,5 m und einer Pflanzqualität 2 x verpflanzt h= 60 - 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind mind. 4 einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Empfohlene Gehölze**
 Pflanzliste Sträucher
 Hundsrose - Rosa canina
 Weinrose - Rosa rubiginosa
 Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus
 Weißer Hartriegel in Sorten - Cornus alba
 Strauchmispel in Arten - Cotoneaster
 Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare
 Spierstrauch in Arten - Spiraea
- Pflanzliste Bäume
 Wildapfel in Sorten - Malus sylvestris
 Rotdorn - Crataegus laevigata
 Apfeldorn - Crataegus 'Carrierei'
 Traubenkirsche - Prunus padus
 Kornelkirsche - Cornus Mas
 Hainbuche - Carpinus betulus
 Feldahorn - Acer campestre
- Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB)**
 - Der vorhandene Gehölzbestand (Bäume/Sträucher) im Bereich der auf der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Erhaltungsgebot ist zu erhalten. Bei Ausfall sind die Gehölze durch einheimische, laubwerfende Arten zu ersetzen.
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Die Oberflächenbefestigung des Parkplatzes (Fahrgasse und Stellplätze) ist aus Gründen des Immissionsschutzes nur mit Asphalt zulässig.
- II. Hinweise**
- Artenschutz**
 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind mit Bezug auf den Artenschutzfachbeitrag die Vermeidungsmaßnahmen VArt1 - VArt5 zu beachten.

Zur Gewährleistung der genannten Vermeidungsmaßnahmen VArt 1 bis VArt 3 ist eine geeignete natürliche oder juristische Person (z.B. Ingenieurbüro) mit entsprechendem Fachkenntnissen mit den betreffenden Kontrollaufgaben in Form einer ökologischen Baubegleitung zu beauftragen.
 - Versickerung**
 Die im Plangebiet anstehenden Böden sind nicht ausreichend wasserdurchlässig und als nicht sicherfähig zu beurteilen.
 - Denkmalschutz**
 Der Geltungsbereich liegt im Bereich eines mehrperiodigen archäologischen Kulturdenkmals. Der Beginn der Erschließungsarbeiten sind die erforderlichen Dokumentationsarbeiten (Grabungen) vorzunehmen und eine denkmalrechtliche Genehmigung zur Bebauung zu erwirken. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalförderung unter Einhaltung der o.g. Bedingungen und von § 14 Denkmalschutzgesetz (Genehmigungspflichten) vereinbar. Grundsätzlich besteht die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale.
 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.



Übersichtskarte 1: 10.000
 "Geobasisdaten/15.02.2018 © L.Verm Geo, LSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18-36778-10-14"

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Weißenfels Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet "Am Sportplatz" OT Langendorf

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a und b des BauGB Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 27.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet "Am Sportplatz" Ortsteil Langendorf 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

R. Risch
 Oberbürgermeister

4			
3			
2			
1	Ergebnisse abschließende Abwägung	27.05.19	Kohlschmidt
Nr.	Art der Änderung / Ersatz	Datum	Unterschrift

Stadt Weißenfels
 Markt 1
 06667 Weißenfels

Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet "Am Sportplatz" OT Langendorf

Anlage Satzungsbeschluss

Vorentwurf vom:
 Entwurf vom: Dezember 2018
 ausged. Planfassung vom:
 Projektnummer: 1812-00
 Maßstab: 1: 1 000
 Blattgröße:

Boy und Partner Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH		Datum		Unterschrift	
Hausanschrift: Graf Stauffenberg-Straße 36 06618 Naumburg		erstellt	18.12.18	Kohlschmidt	
Postanschrift: Postfach 1727 06607 Naumburg		geprüft	18.12.18	Kohlschmidt	
Tel. 03446-7123-0		genehmigt	18.12.18	Ihle	
Fax 03446-7123-45					