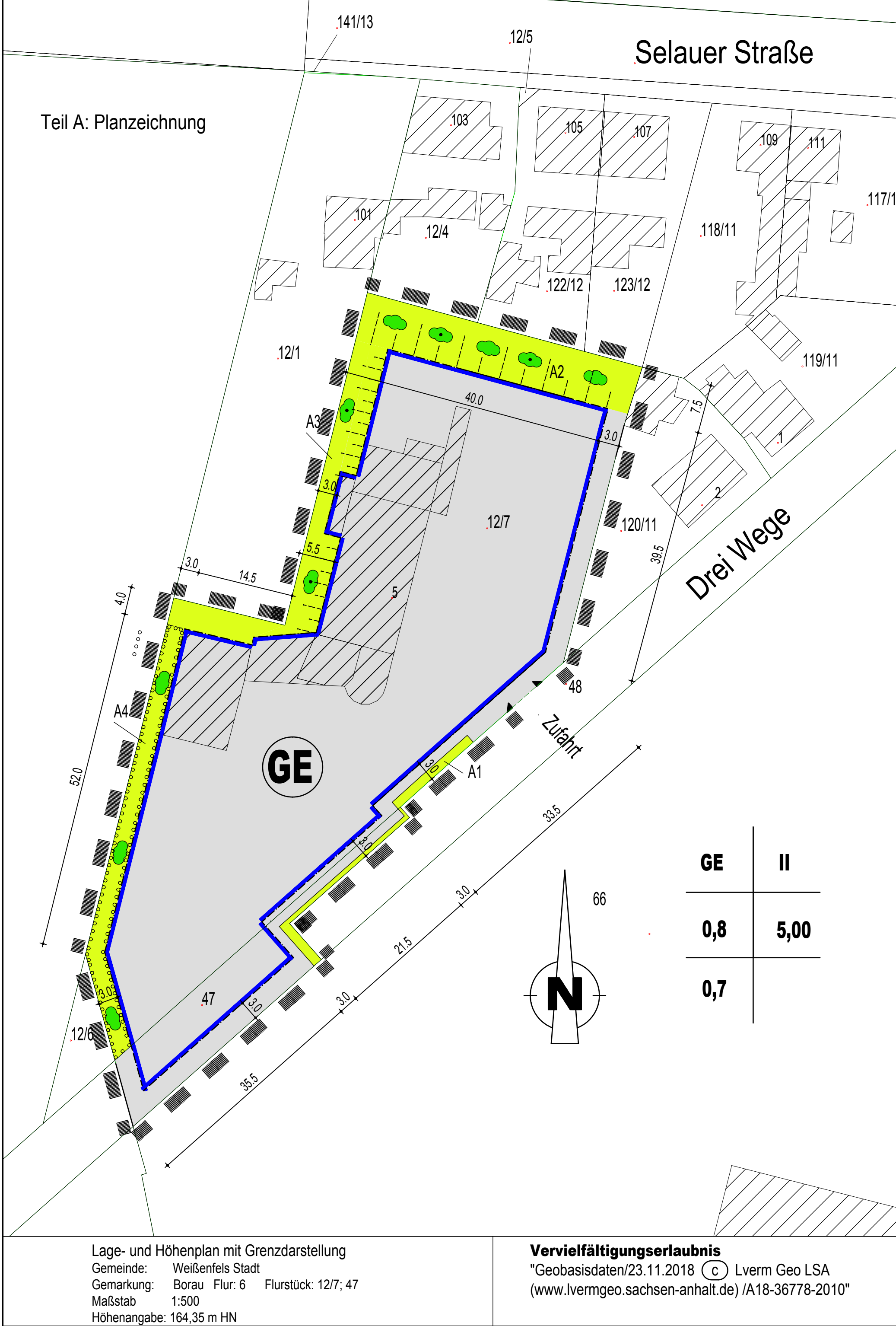




Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 1 BauNVO
- GE**
- Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - § 1 BauNVO
- Baugrenzen**
- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 1 BauNVO
- 0,8** Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
- 11** Zahl der Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)
- 5,00** (m) max. Traufhöhe
(§ 18 BauNVO)
- 0,7** Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO)
- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25a BauGB
- zu erhaltende Sträucher
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- zu pflanzende Sträucher
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Nutzungsschablone
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | |
- Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)
- Einfahrtbereich
- Aufschüttungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Präambel

Satzung der Stadt Weißenfels über den Bebauungsplan Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt- Drei Wege OT Bora".
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über Bebauungsplan Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt- Drei Wege OT Bora", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (gemäß § 8 BauNVO und § 9 (1) Pkt. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkung gem. §1(5) BauNVO
Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, welche folgenden Schallleistungspegel (Lw") nicht überschreiten:
Lw"(Tag) 60 dB(A), Lw"(Nacht) 45 dB (A)
 - 1.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzung (§ 8 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 sowie § 8 (3) Nr. 3 nicht zulässig.
 - 1.1.2 Festsetzung nach Art der zulässigen Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)
GE Gewerbegebiet - Dienstleistung und Gewerbe zulässig sind nach § 8 (2) Nr. 1; 2 u.4
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ausnahme: nach § 8 (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO sind zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 16-21 BauNVO und § 9 (1) Pkt. 1 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen:
 - a) der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
 - b) der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
 - c) die maximal zulässige Traufhöhe nach § 18 BauNVO
 - d) der Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVODie Festsetzung erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung
 - Für die Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe gilt als Bezugshöhe die Oberkante der Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird.
Den Bezugspunkt bildet die Mittelachse der bezeichneten Verkehrsfläche.
- Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO und § 9 (1) Pkt. 2 BauGB)
 - Die Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann für die Tiefe von maximal 1,00 m und einer Länge von nicht mehr als einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand ausnahmsweise zugelassen werden.
Dachüberstände ohne Dachraum werden über die gesamte Fassadenlänge als untergeordnet angesehen.
 - Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO) und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Pflanzflächen A1-A4 sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen
- Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Pflanzfläche A1 ist eine Rabatte mit Bodendeckern
- Pflanzfläche A2 hat eine Strauchhecke, es sind Nachpflanzungen vorzunehmen
- Pflanzfläche A3 hat eine Strauchhecke aus einheimischen Arten
- Pflanzfläche A4 wird als Strauchhecke neu angelegt. Hierzu ist das teilw. vorh. Betonpflaster zu entfernen
Pflanzdichte:
Anteilig 30% Heister und 70% Sträucher im Abstand von 1,20m x 1,20m
Pflanzliste:
Heister (mit Baumpfahl)- Feldahorn, Wildapfel
Sträucher- Berberitze, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Schwarzdorn, Hundrose
Pflege: 3-jährige Erhaltungspflege
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die Flächenversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück ist mit Betonpflaster erfolgt.

II Hinweise

8.1 Archäologie

Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des LDA bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.
Bitte weisen Sie die bauausführenden Betriebe grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Kulturdenkmale hin.
Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unveränderlich zu lassen.
Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder durch von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

8.2 Kampfmittel

Die Unterlagen wurden durch den SG Jagd, Fischerei, Waffen geprüft. Die Überprüfung der betreffenden Flächen anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse hat ergeben, dass der Planbereich fast vollständig Kampfmittelverdachtsflächen enthält.

Bei erd Eingreifenden Maßnahmen in diesen Bereichen ist vor dem Beginn dieser Arbeiten eine entsprechende Einzelanfrage zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit folgenden Angaben und Unterlagen für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich.

Sollten künftig Baumaßnahmen bzw. andere erd Eingreifende Maßnahmen in diesem Bereich geplant sein, sind vor Baubeginn solcher Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln mit folgenden Angaben und Unterlagen für das Amtshilfeersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich:

- Angaben zu der prüfenden Fläche
- Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner u. Telefonnummer (optional), Lage des Bauvorhabens (Ort, ggf. Ortsteil, PLZ, Straße, Hausnummer)
- Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben (Gemarkung, Flur, von Maßnahme betroffene(s) Flurstück(e))
- Eigentümerinformation (Benennung bzw. bei mehreren Flurstücken tabellarische Auflistung der Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Flurstücke)
- Informationen zum Bauvorhaben (Art des Bauvorhabens z.B. Garage, EFH, ... usw. bei Trassen z.B. Leitungen, Straßen, ...-Angabe der Trassenbreite, geplante Bauweise, Gründungstiefe bzw. Art und Umfang des Erd Eingriffs, soweit bekannt, Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung, soweit bekannt)

- Arbeitskarten
 - Übersichtskarten (Topographische Karte, Stadtplan o.ä. im Maßstab 1:5000 bis 1:25000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens)
 - Detaillkarten (Flurkarte mit Kennzeichnung des(r) Flurstücks(e) des Bauvorhabens auf dem(n) Flurstück(en) ersichtlich ist -2-fach!)
- Der Antrag ist dann beim Burgenlandkreis, Rechts- und Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Angabe des Aktenzeichens LR/30.32.4.2/2322611-044/19 zu stellen. Die Bearbeitungszeit beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beträgt derzeit ca. 20 Wochen.

Ungeachtet dessen besteht jedoch auch jederzeit die Möglichkeit, selbst und auf eigene Kosten eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma mit der Überprüfung der von der Maßnahme betroffenen Flächen zu beauftragen. Eine aktuelle Liste einer Auswahl von Kampfmittelräumfirmen, die im Land Sachsen-Anhalt tätig sind, könnte auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.
Sollten sich im Rahmen der Antragstellung Veränderungen zu den Bauvorhaben, die eventuelle Flächenänderungen oder terminliche Verschiebungen nach sich ziehen, ergeben, bitten wir dies rechtzeitig bei uns anzuzeigen.

8.3 Regenwasserentsorgung

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt oberflächennah Löss mit mehreren Metern Mächtigkeit vor. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann.

Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufwässern im Bereich von baulichen Anlagen könnten somit Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehener Wasserversickerung sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Allgemein ist bei Neubebauung eine standortbezogene Baugrunduntersuchung zu empfehlen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat gemäß §2 Abs.1 BauGB am 23.05.2019 die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 "Caravan- und Freizeitmarkt Gerth" in den Bebauungsplan Nr.41 "Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Bora" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Beschluss- Nr.: 561-54/2019)
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Ausgabe Nr. 7 des Weißenfeler Amtsblattes vom 05.06.2019

Weißenfels, den

Risch
Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 mit Beschluss- Nr. 561-54/2019 den Entwurf der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 "Caravan- und Freizeitmarkt Gerth" in den Bebauungsplan Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt- Drei Wege OT Bora" bestehend aus Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und die Einstellung im Internet bestimmt.

Weißenfels, den

Risch
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 "Caravan- und Freizeitmarkt Gerth" in den Bebauungsplan Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Bora" bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, der Entwurf der Begründung, lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2019 bis einschließlich 15.07.2019 während der Dienstzeiten im Technischen Rathaus der Stadt Weißenfels öffentlich aus.
Die öffentliche Auslegung ist im Weißenfeler Amtsblatt Ausgabe Nr. 7 vom 05.06.2019 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen hingewiesen worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2019 Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2019. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen wurden gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Homepage der Stadt Weißenfels www.weissenfels.de veröffentlicht.

Weißenfels, den

Risch
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat die durch die Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie die in den Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft und in seiner Sitzung vom gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss- Nr. abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Weißenfels, den

Risch
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Weißenfels hat den Bebauungsplan Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Bora", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am mit Beschluss- Nr. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Weißenfels, den

Risch
Oberbürgermeister

6. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Bora" (Planstand) bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung, wird hiermit ausfertigt.

Weißenfels, den

Risch
Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden im Weißenfeler Amtsblatt Ausgabe Nr. vom öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt Drei Wege OT Bora" ist am in Kraft getreten. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes verliert der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bora mit all seinen Bestandteilen und Änderungen seine Gültigkeit.

Weißenfels, den

Risch
Oberbürgermeister



Stadt Weißenfels

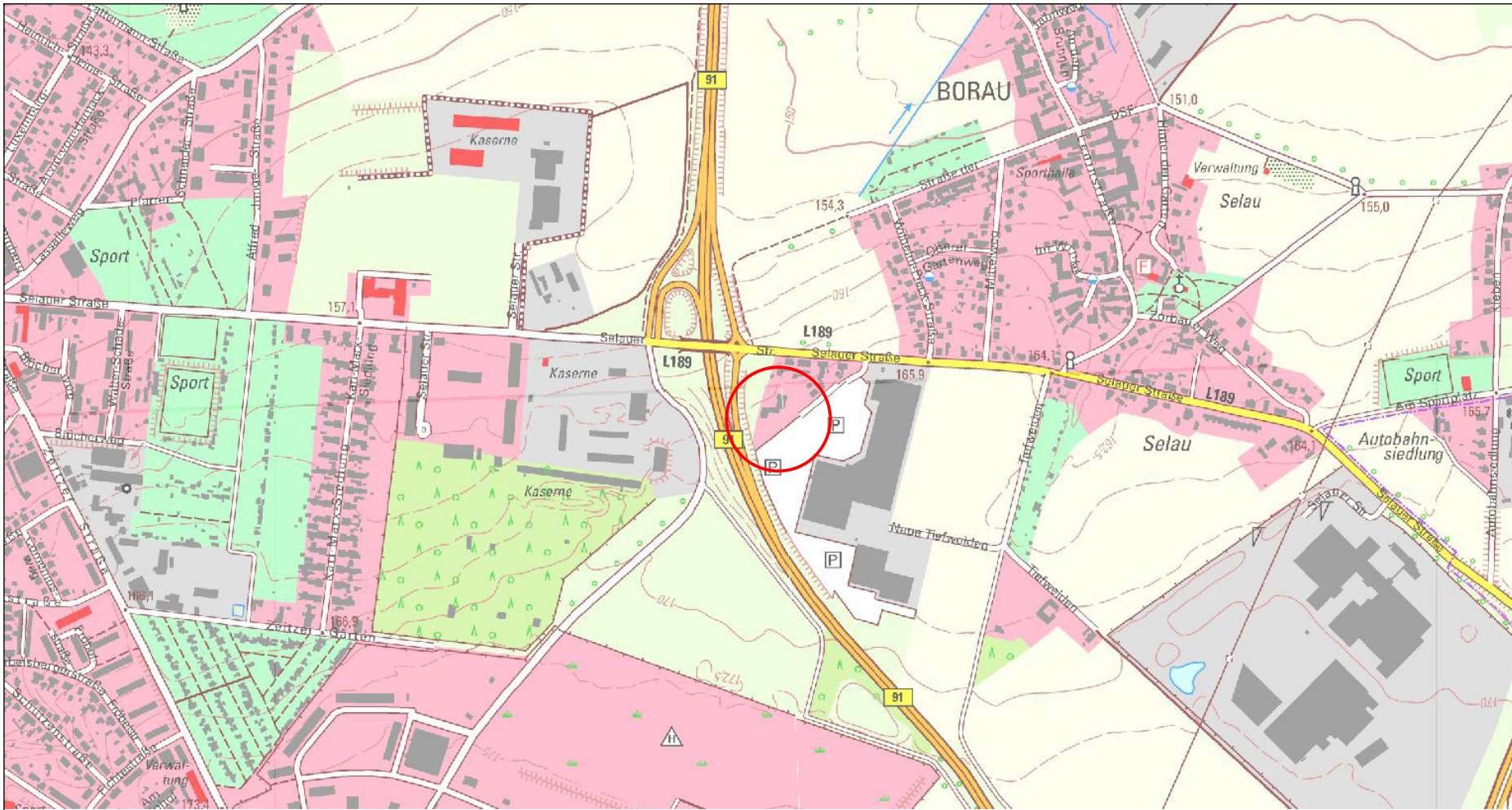
Bebauungsplan Nr. 41 "Autohaus mit Werkstatt- Drei Wege OT Bora"

Hartmann & Bieda GbR
Ingenieurbüro für Bauplanung

Hallesche Straße 24
06268 Obhausen
Tel.: 034771/ 23027
Fax.: 034771/ 23027

Fassung vom 11.02.2020

Lageskizze 1 : 10 000



H/B = 594 / 720 (0,43m²)