

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtkarte Stadt Weißenfels  
 Gemeinde: Weißenfels, Stadt  
 Gemarkung: Weißenfels  
 Flur: 13 und 20  
 Maßstab: 1:500  
 Nutzungslizenz: Geobasisdaten/23.11.2018 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18-36778-2010

TEIL A - PLANZEICHNUNG IM MASZTAB 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

**WA** ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**1,2** MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH Firsthöhe als Höchstmaß

**o** BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
 offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)  
 - - - - - Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)  
 Grünfläche, privat

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)  
 Lpb III Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche  
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**TWSZ III** NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs.6 BauGB)  
 Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Guldene Hufe“

**ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen

**PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**  
 Gebäude  
 Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze  
 325 Flurstücksnummer

TEIL B - TEXTTEIL

- Textliche Festsetzungen**  
 Ergänzend zur Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:  
 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)  
 Die Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 5 Tankstellen ist nicht zulässig.  
 1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB / §§ 16 - 21a BauNVO)  
 1.2.1 **Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs.3 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)  
 Die Zahl der Vollgeschosse darf als Höchstmaß III betragen.  
 1.2.4 **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs.3 Nr. 2 BauNVO, § 18 BauNVO, § 31 BauGB)  
 Die Firsthöhe darf maximal 13,00 m betragen.  
 Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut der Dachflächen am First.  
 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf im Mittel nicht mehr als 1.60 m über die Geländeoberfläche hinausragen.  
 Das Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel Kamine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen und Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 2 m überschritten werden.  
 1.3 **Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)  
 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 1.4 **Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) BauO LSA sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 1.5 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)  
 Zum Schutz vor Schall-Immission sind für die durch Pläneinschrieb gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (Lpb) mindestens folgende Werte der erforderlichen Gesamtschallschuldung der Außenbauteile R<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109 für alle Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO LSA wie folgt einzuhalten:  
 Lärmpegelbereich I-II (Lpb I-II):  
 - R<sub>w,ges</sub> ≥ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-  
 räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches  
 - R<sub>w,ges</sub> ≥ 30 dB für Büroräume und Ähnliches  
 Lärmpegelbereich III (Lpb III):  
 - R<sub>w,ges</sub> ≥ 31 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-  
 räume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches  
 - R<sub>w,ges</sub> ≥ 30 dB für Büroräume und Ähnliches
- nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs.6 BauGB)  
 2.1 **Trinkwasserschutzzone III**  
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Guldene Hufe“.

- Kennzeichnungen** (§ 9 Abs.5 BauGB) und **Hinweise**
- Kampfmittelverdachtsfläche**  
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Kampfmittelverdachtsfläche.  
 Hinweise:  
 Bei erdengreifenden 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 Amtshilfsersuchen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich:  
 1. Angaben zu der prüfenden Fläche  
 - Angaben zum Antragsteller, Ansprechpartner und Telefonnummer (optional), Lage des Bauvorhabens (Ort, ggf. Ortsteil, PLZ, Straße, Hausnummer).  
 - Liegenschaftsinformationen zum Bauvorhaben (Gemarkung, Flur, um Maßnahme betroffene(s) Flurstücke),  
 - Eigentümerinformationen (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 der Erdengriffs, soweit bekannt, Kenntnis zu Auffüllungen und Altbebauung, soweit bekannt)  
 2. Arbeitskarten  
 - Übersichtskarten (Topographische Karte, Stadtplan o.ä. im Maßstab 1:5000 bis 1:25000 mit Kennzeichnung des Bauvorhabens)  
 - Detailkarten (Flurkarte mit Kennzeichnung des(r) Flurstücks(es) des Bauvorhabens, Lageplan mit Flurstücksgrenzen, aus dem die Lage des geplanten 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./2322611-092/19 zu stellen.

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Weißenfels vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr.72 vom 10.11.2017 S. 3634)  
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)  
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Baueilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeihenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991 S. 58) zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S.1057)

Der Satzung ist eine Begründung ohne Umweltbericht beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 06.12.2018 den Beschluss (Beschluss-Nr. SR 513-50/2018) zur Aufstellung der Satzung zur Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 „Lebensmitteldiscountmarkt auf dem ehemaligen Reithallengelände in Weißenfels-West“ in den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt 29. Jahrgang Nr.13 am 29.11.2019 erfolgt. Bei der Aufstellung wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der geänderte Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden soll.

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat am 07.11.2019 den Entwurf der Satzung zur Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 „Lebensmitteldiscountmarkt auf dem ehemaligen Reithallengelände in Weißenfels-West“ in den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“ beschlossen und die Begründung gebilligt sowie den Entwurf mit der Begründung zur Offenlage bestimmt. (Beschluss Nr. SR 037-04/2019).

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Der Entwurf der Satzung zur Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 „Lebensmitteldiscountmarkt auf dem ehemaligen Reithallengelände in Weißenfels-West“ in den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung, hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 20.01.2020 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 29.11.2019 im Amtsblatt 29.Jahrgang Nr.13 bekannt gemacht worden.

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft (Beschluss Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. ....). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“ sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVg LSA) hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“ verliert der Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 „Lebensmitteldiscountmarkt auf dem ehemaligen Reithallengelände in Weißenfels-West“ mit all seinen Bestandteilen seine Gültigkeit.

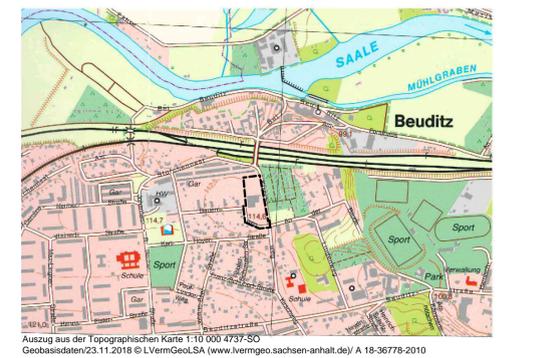
Weißenfels, den .....  
 Siegel Oberbürgermeister



STADT WEISSENFELS  
 Anlage zum Satzungsbeschluss

BEBAUUNGSPLAN NR. 40  
 "WOHNBEBAUUNG BAUERNWEG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG IM MASZTAB 1 : 500  
 TEIL B - TEXTTEIL



Auszug aus der Topographischen Karte 1:10 000 4737-S0  
 Geobasisdaten/23.11.2018 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18-36778-2010

Bauleitplanung: **architekturbüro bernd ringmayer**  
 ernst-klette-straße 4  
 0 6 6 7 weißenfels  
 tel: 03443-300283 / fax: 03443-300284  
 e-mail: architekturringmayer@t-online.de

Planungsstand: 06.02.2019