

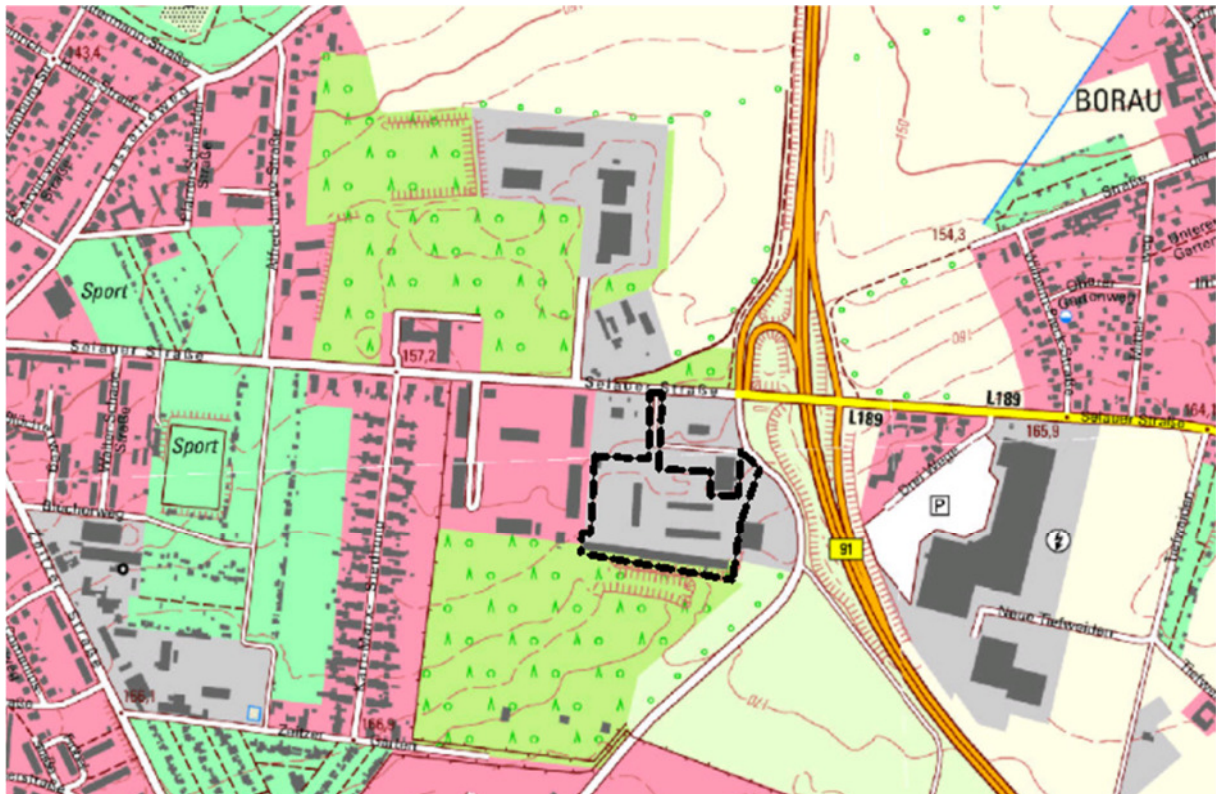
STADT WEISSENFELS



Entwurf

BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „GARAGENHOF SELAUER STRASSE“

TEIL B - TEXTTEIL



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:10 000 4737-SO (hier ohne Maßstab)
Geobasisdaten/15.03.2023 © LVerM Geo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18-36778-2010

Bauleitplanung: **architekturbüro**
 bernd ringmayer
 ernst-klette-straße 4
 06667 weissenfels

tel.: 03443-300283 / fax: 03443-300284
e-mail: architekturringmayer@t-online.de

Entwurf: **11.08.2023**

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. 44 „Garagenhof Selauer Straße“, 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), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr.176 vom 06.07.2023)
- 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), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176 vom 06.07.2023)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22.01.1991 S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S.1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013, S. 440); zuletzt geändert am 18.11.2020 (GVBl. LSA Nr. 43 vom 26.11.2020, S. 660)

Der Satzung ist eine Begründung ohne Umweltbericht beigelegt.

Ergänzend zur Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

- a) Es ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Garagen und Lager festgesetzt.
- b) Zulässig sind
 - 1. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze,
 - 2. nicht beheizte oder gekühlte Lagergebäude und Lagerräume, welche keine Sonderbauten gemäß § 2 (4) Nr.18 bis 20 BauO LSA sind und keine Aufenthaltsräume haben.
- c) Nicht zulässig sind
 - 1. Deponien und Lagerplätze, auch wenn sie überdacht sind,
 - 2. Lager für Abfälle oder Gefahrstoffe.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- a) Die zulässige Grundfläche ist durch die Grundflächenzahl 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.
- b) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
 - Stellplätzen,
 - Zufahrten zu Gebäuden und Stellplätzen,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu einer Grundflächenzahl von 0,74 überschritten werden; weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.3 Nr. 2 BauNVO, § 18 BauNVO)

- a) Die Gebäudehöhe darf maximal 10,00 m betragen.
- b) Die Gebäudehöhe ist der Abstand von der vorhandene Geländeoberfläche im Mittel bis zur Oberkante des Gebäudes.
- c) Das Höchstmaß der Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen und Bauteile wie zum Beispiel, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen und Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 2 m überschritten werden.

1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

- a) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) BauO LSA sind, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b) Die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleitungen dienen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1a BauNVO sind zulässig. Sind diese Nebenanlage oberirdische bauliche Anlagen, sind sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- c) Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sind diese Nebenanlage oberirdische bauliche Anlagen, sind sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugebietes zurückzuhalten und zu versickern oder zu verdunsten.

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

- a) V_{ASB}1: Kontrolle auf Vorkommen der Zauneidechse
Die neu in Anspruch zu nehmenden Flächen sind jeweils im Vorfeld der Beanspruchung innerhalb des Zeitraum Ende April bis Anfang Oktober durch min. 3 Begehungen auf eine Vorkommen der Zauneidechse zu kontrollieren. Aufgefundene Individuen sind auf Flächen außerhalb des Baufeldes zu verbringen.
- b) V_{ASB}2: Reptilienschutzzaun
Während der baulichen Maßnahmen ist das Einwandern von Individuen durch das Aufstellen eines Reptilienzaunes zu angrenzenden Biotopstrukturen zu unterbinden. Der Zaun ist hierbei mit einer Höhe von min. 30 cm und einem erd- oder sandüberdecktem Umschlag von 20 cm herzustellen. Der erdüberdeckte Umschlag dient hierbei als Unterkriechschutz.
- c) V_{ASB}3: Baugruben
Baugruben sind in ihrer Ausführung so herzustellen, dass ein eigenständiges Entkommen von Einzelindividuen sichergestellt ist, d.h. mindestens 1 Seite der Baugrube ist mit einer Böschungsneigungen von min.1:3 herzustellen. Baugruben, bei denen dies nicht sichergestellt werden kann sind abzudecken. Baugruben sind täglich auf ein Vorhandensein von Tieren zu kontrollieren.

- d) V_{ASB4}: Bauzeitenbeschränkung bei Baufeldfreimachung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln hat die Umsetzung der Baufeldfreimachung (Gehölzrückschnitte, Bodenabtrag, etc.) außerhalb des Zeitraumes 01. April bis 31. August zu erfolgen. Falls aus bautechnologischen oder sonstigen Gründen eine Projektumsetzung innerhalb des o. g. Zeitraumes sich erforderlich macht, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Dazu sind die betroffenen Flächen nochmals auf das Vorliegen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu untersuchen und bei Bedarf geeignete Maßnahmen festzulegen. Bei Gehölzrodungen sind darüber hinaus die gesetzlichen Regelungen zu § 39 BNatSchG zu beachten.
- e) V_{ASB5}: ökologische Baubegleitung
Für den Zeitraum der Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die ökologische Baubegleitung muss von qualifizierten Fachbüros durchgeführt werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Garagen und Lager gelten außerhalb von Gebäuden folgende Immissionsrichtwerte gemäß Pkt. 6.1 d) TA Lärm:

tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr)	60 dB(A)
nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr)	45 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

2. KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs.5 BauGB)

2.1 Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel

Im Altlastenkataster liegt für das gesamten Baugebiet folgender Eintrag vor:

Katasternummer 19288 – Kaserne Weißenfels, Objekt 84 – südlicher Teil

Aufgrund der militärischen Vornutzung ist nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Boden punktuelle Belastungen (Altfundamente, anthropogene Auffüllungen) oder Kampfmittel gefunden werden. Es kann eine Kontamination durch Schadstoffe erfolgt sein (Öle, Treibstoffe, Schwermetalle).

Sollten bei Bodeneingriffen Anhaltspunkte für Altlasten, Kontaminationen und/oder schädlichen Bodenveränderungen auftreten, ist gemäß § 3 BodSchAG LSA umgehend die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises zu informieren. Bei Kampfmittelfunden ist umgehend die zuständige Behörde (Polizei, Ordnungsamt des Burgenlandkreises) zu informieren.