

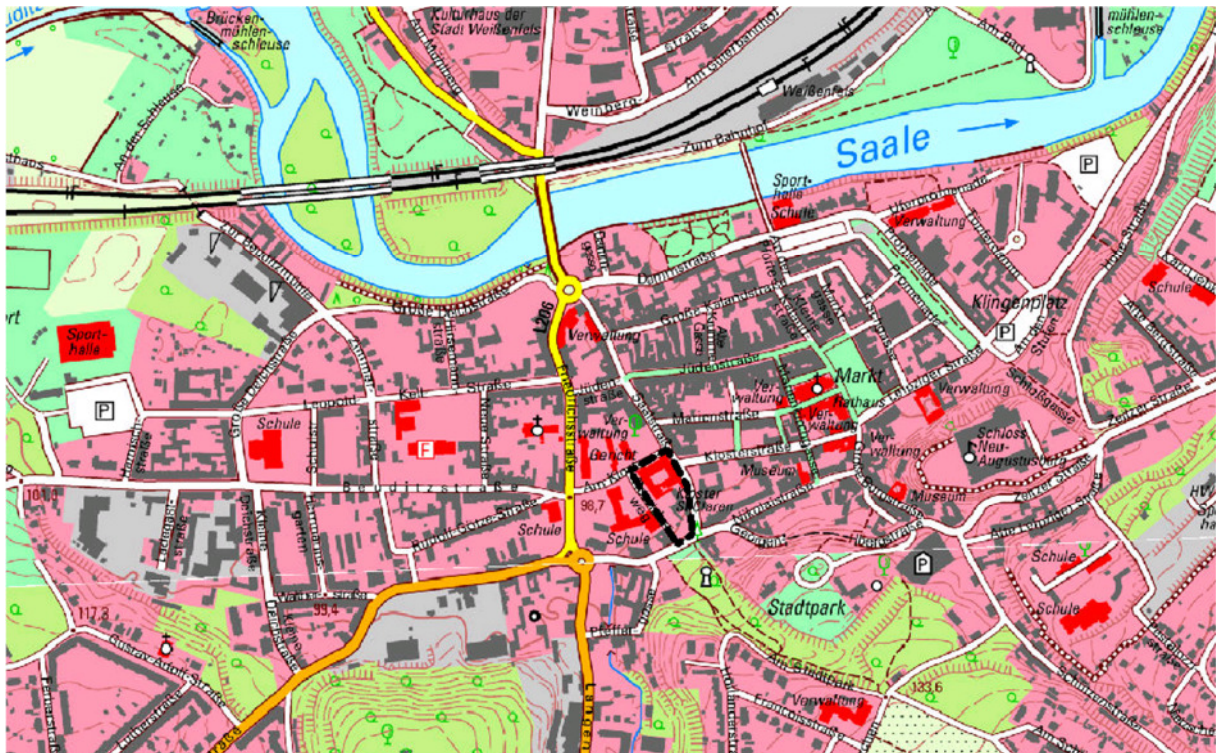
STADT WEISSENFELS



Entwurf

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 20 „FRIEDRICHSSTRASSE / SCHWEDENSTEIN / NIEMÖLLERPLATZ“

TEIL B - TEXTTEIL



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:10 000 4737-SO (hier ohne Maßstab)
Geobasisdaten/15.03.2023 © LVer 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: **22.08.2023**

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Weißenfels vom die Satzung über die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Friedrichsstraße / Schwedenstein / Niemöllerplatz“, 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 beigefügt.

Ergänzend zur Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist durch Grundflächenzahl mittels Planeinschrieb festgesetzt.

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

a) Die Höhe der baulichen Anlagen ist jeweils als Höchstmaß mittels Planeinschrieb festgelegt.

b) Die Planeinschriebe haben folgende Bedeutung:

TH_{max} = maximale Traufhöhe

Die Traufhöhe ist der Abstand vom unteren Bezugspunkt gemäß 1.1.2 c) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

FH_{max} = maximale Firsthöhe

Die Firsthöhe ist der Abstand vom unteren Bezugspunkt gemäß 1.1.2 c) bis zum Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut der Dachflächen am First.

GH_{max} = maximale Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist der Abstand vom unteren Bezugspunkt gemäß 1.1.2 c) bis zur Oberkante des Gebäudes.

SGH_{max} = maximale Gebäudehöhe, wenn das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss ist

Die Gebäudehöhe ist der Abstand vom unteren Bezugspunkt gemäß 1.1.2 c) bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Staffelgeschosses mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand des Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss muss den textlichen Festsetzungen Punkt 2.2 entsprechen.

c) Der untere Bezugspunkt ist der Mittelwert der vorhandenen Gehweghöhen direkt an den straßenseitigen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke. Ist an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen kein Gehweg vorhanden, sind die vorhandenen Geländehöhen der öffentlichen Grünfläche maßgebend.

d) 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.

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen 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) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen zulässig.
- c) Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb von Gebäuden zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- a) Die Flächen für den Gemeinbedarf sind durch Planeinschrieb festgelegt.
- b) Der Planeinschrieb hat folgende Bedeutung:

FGb = Fläche für Gemeinbedarf

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 BauO LSA)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

- a) Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.
- b) Die Planeinschriebe zur Festsetzung der Dachform haben folgende Bedeutung:

FD = Flachdach

SD = Satteldach

WD = Walmdach

2.2 Staffelgeschosse (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA)

- a) Staffelgeschosse sind zulässig, wenn alle straßenseitigen Außenwände des Staffelgeschosses mindestens um 1/2 der Geschosshöhe des Staffelgeschosses von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.
- b) Nur das oberste Geschoss darf ein Staffelgeschoss sein.
- c) Staffelgeschosse müssen Vollgeschosse im Sinne des § 87 Abs.2 BauO LSA sein.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 Denkmalschutz

- a) Folgende Baudenkmale und Denkmalbereiche gemäß Denkmalinformationssystem Sachsen-Anhalt liegen im Geltungsbereich:

Am Kloster 2 = Baudenkmal Kloster St. Claren und Denkmalbereich Straßenzug
Saalstraße 4 = Baudenkmal Wohnhaus und Denkmalbereich Straßenzug

- b) Es wird darauf hingewiesen, dass ein Eingriff in Kulturdenkmale nach § 2 DSchG LSA einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedarf (§ 14 DSchG LSA).
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass sich der gesamte Geltungsbereich im Bereich eines archäologischen Flächendenkmals gemäß § 2 DSchG LSA befindet.
- d) Auf die Erhaltungspflicht nach § 9 DSchG LSA sowie der Anzeigepflicht von Bodenfunden und die übrigen Bestimmungen des § 17 DSchG LSA wird hingewiesen.

3.2 Erhaltungssatzung der Stadt Weißenfels - I Altstadt mit Schloss

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Weißenfels nach § 172 BauGB I Altstadt mit Schloss.

3.3 Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels zum Schutz von Bäumen, Großsträuchern und Hecken

Der gesamte Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Weißenfels zum Schutz von Bäumen, Großsträuchern und Hecken. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Satzung wird hingewiesen.

3.4 Schallschutz

Gemäß § 3 und § 15 Absatz 2 BauO LSA sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Zur Erfüllung dieser Anforderung sind die Technischen Baubestimmungen bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 und DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau zu beachten.

3.5 vorhandenes Leitungsrecht / Dienstbarkeiten

Auf den Flurstücken 1704/119 und 1714/120 sind zugunsten der Stadtwerke Weißenfels GmbH folgende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen:

Flurstück 1704/119: Trafostationsrecht nebst Kabel und Zubehör
Flurstück 1714/120: Leitungsrecht