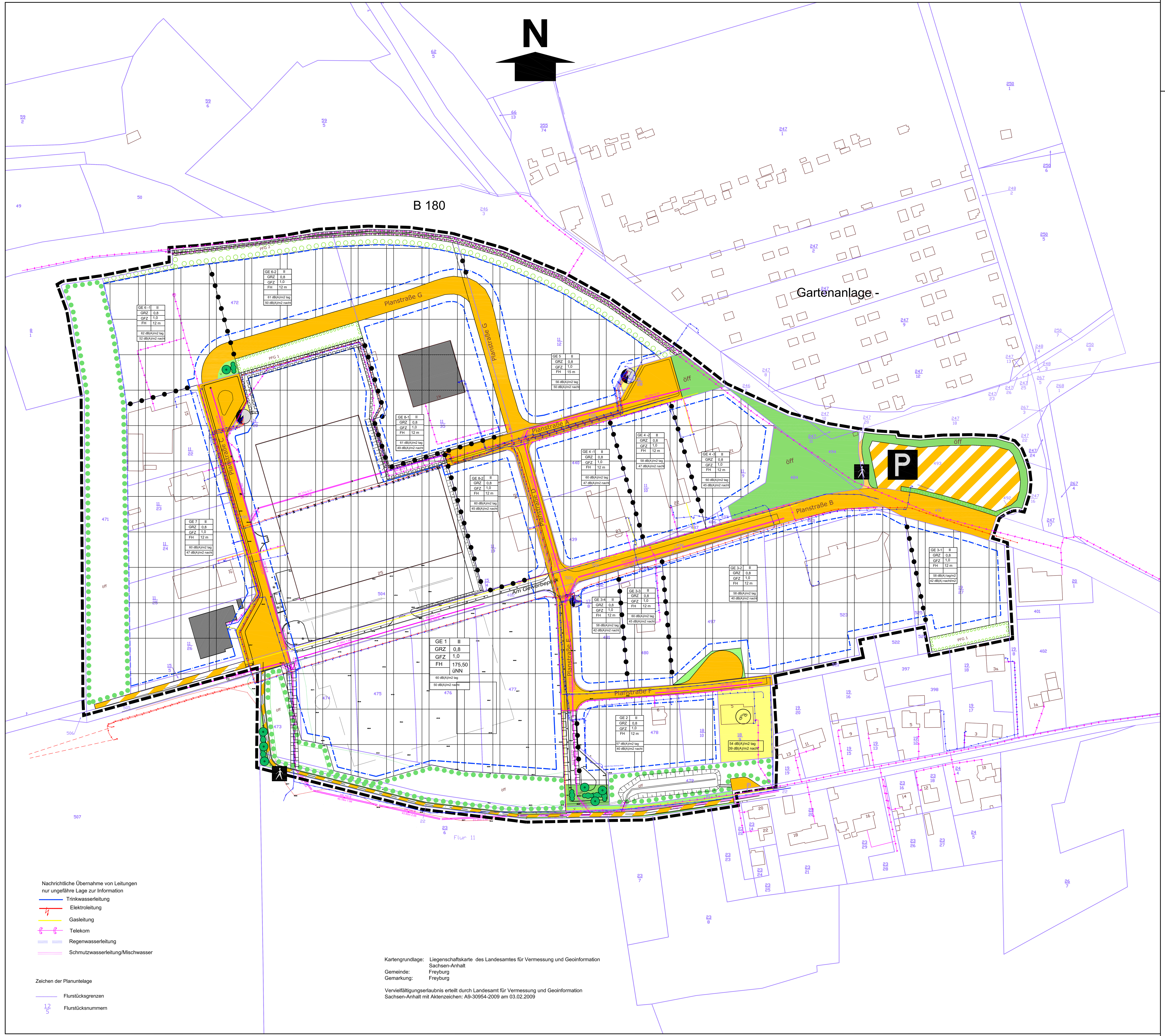
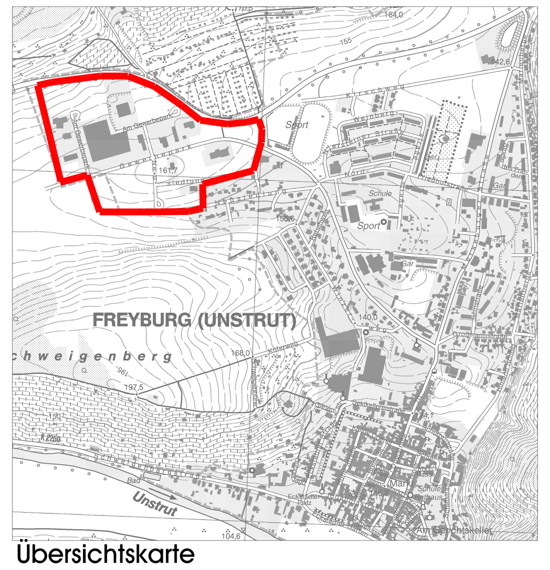
Stadt Freyburg
Bebauungsplan Nr. 1.1 Gewerbegebiet Querfurter Straße
Planzeichnung Teil A



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Freyburg
Gemarkung: Freyburg
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit Aktenzeichen: A9-30954-2009 am 03.02.2009



Übersichtskarte

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10000, mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.02.2008Erlaubnisnummer: LVermGeo/A9-46605-2008-14

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.3. Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO)

GE 2	II
GRZ	0,8
GFZ	1,0
FH	12 m
60 dB(A) tag	
50 dB(A) nacht	

Gewerbliche Bauflächen
Gewerbliche Baufläche mit Nr./ max.zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl
max. zulässige Geschossflächenzahl
max. zulässige Firsthöhe = bei Flachdach Oberkante Attika
max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel am Tag
max. zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in der Nacht

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Strassenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen öffentlich

Grünflächen verkehrsgrün

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

13.2. Anpflanzen von Bäumen

13.2. Anpflanzen von Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

15.5. Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB

1.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 Gewerbegebiet BauNVO i.v.m. § 1 BauNVO

1.1.1 Für das GE wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gemäß Planzeichnung ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel (Emissionskontingente) für die Tag- und die Nachtstunden festgesetzt. Die Einhaltung der Werte ist im Rahmen der einzelnen Bauanträge nachzuweisen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

1.1.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die auf der Planzeichnung festgelegten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags 6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

1.1.4 Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des BP, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionskontingente einhält.

1.1.5 Die Relevanzgrenze nach DIN 45691, dass ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet, wird ausgeschlossen.

1.1.6 Die für die ganze Teilfläche an allen maßgeblichen Immissionsorten anzusetzenden Immissionskontingente sind auf der Grundlage der für die Teilfläche festgesetzten LEK frequenzunabhängig nach dem Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu berechnen. Die Emissionshöhe beträgt 4 m.

1.1.7 Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zugeordnet ist, sind die Immissionskontingent mit dem Teil der Teilfläche nach dem unter Punkt 1.1.6 genannten Rechenverfahren zu bestimmen.

1.1.8 Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, sind die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen energetisch zu summieren und die Summe ist vom Beurteilungspegel Lr einzuhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB, 16, 17 und 19 BauNVO

2.1 Die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH; FH) für Gebäude werden gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Es wird unterschieden zwischen eine Festsetzung mit Bezugspunkt und der Festsetzung der maximalen Geländehöhe ü.NN.

2.2 Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze für die Grundflächenzahl ausnahmsweise überschritten werden.

2.3. Bei der Festsetzung mit Bezugspunkt dienen die Erschließungsstraßen (Mittel vor dem Grundstück) wie folgt als Bezugspunkt:

GE 2 - Planstraße F
GE 3 (1-4) - Planstraße B
GE 4 (1-3) - Planstraße B
GE 5 - Planstraße A
GE 6 (1-2) - Planstraße G
GE 7 - Planstraße C
GE 8-1 - Planstraße G
GE 8-2 - Planstraße D

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) BauGB und §§ 22; 23 BauNVO

3.1. Gemäß Planeinschrieb wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

3.2. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3. Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1. Die für die Erschließung des Gewerbegebietes notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

4.2. Gemäß Planzeichnung wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

5. Geh-; Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1. Entlang der vorhanden Abwasserleitungen (Schmutz- und Regenwasser - Übernahme nachrichtlich) außerhalb des öffentlichen Straßenbereiches wird ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

5.2. Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten.

6. Ver- und Entsorgung gemäß § 9(1) Nr. 13.und 14. BauGB

6.1. Gemäß Planzeichnung wurden Standorte für Trafostationen und eine Knotenstelle der Telefonversorgung festgeschrieben.

7. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1. Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese sind mit Rasen bzw. Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

7.2. Gemäß Planzeichnung werden auf den öffentlichen Grünflächen Standorte zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Von diesen Standorten kann in begründeten Fällen (Abstände zu Leitungen u.ä.) abgewichen werden.
Hier sind einheimische laubwerfende Bäume gemäß Darstellung auf der Planzeichnung und je 5 qm ein Strauch mit einer Pflanzqualität Hochstamm Stu 12-14 cm und Sträucher H=60 - 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3. Die im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A; B; C und D vorhandenen straßenbegleitenden Grünflächen sind zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

8. Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1. Die auf der Planzeichnung Teil A entsprechend dargestellten Flächen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

9.1. Auf den Flächen mit Pflanzgebot 1 sind auf mindestens zweidrittel der Fläche flächige Baum-Strauchpflanzungen (je 100 qm ein Baum und alle 2,25 qm ein Strauch) gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Die Bäume sind mit einer Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt Stammumfang mind. 12 - 14 cm und die Sträucher mit einer Pflanzqualität, verpflanzte Sträucher h = 60 - 100 cm zu pflanzen.

9.2. Auf der Fläche mit Pflanzgebot 2 ist ein ca. 5 m breiter extensiver Grünstreifen als Gras-Kräutermischung (Bereich der Energieleitungen) anzulegen. Auf den verbleibenden ca. 5 m ist eine dreireihige Baum-Strauchhecke (Reihenabstand 1 m; Pflanzenabstand in der Reihe 1,5 m) mit einheimischen laubwerfenden Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

9.3. Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu schützen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Groß bzw. großkronige Bäume (1.Ordnung)

Spitzahorn - Acer platanoides
Sand- / Weißbirke, Hängebirke - Betula pendula
Gemeine Esche - Fraxinus excelsior
Stieleiche - Quercus robur
Silberweide - Salix alba
Winterlinde - Tilia cordata

Mittelgroße bzw. mittelkronige Bäume (2. Ordnung)

Speierling - Sorbus domestica
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Eberesche - Robinia pseudoacacia in Sorten
Vogelkirsche - Prunus avium

Kleinbäume bzw. kleinkronige Bäume

Traubenkirsche - Prunus padus
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
Holzbirne - Pyrus communis
Wildapfel - malus

Sträucher

Feld-Ahorn - Acer campestre
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Roter Hartriegel - Cornus sancuinea
Europäisches Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Hainbuche - Carpinus betulus
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgaris
Schlehe - Prunus spinosa
Haselnuß - Corylus avellana
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Wildbrombeere - Rubus spec.
Wildhimbeere - Rubus idaeus
Hundsrose - Rosa canina

Kletterpflanzen

Akebie - Kletterqurke
Clematis - Waldrebe
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Jungfernrebe (Weinrebe)
Blauregen - Wisteria
Efeu - Hedera helix

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Einfriedung der privaten Grundstücke durch Zäune ist bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.
2. Ungegliederte Fassaden mit einer Fläche größer 250 qm sind farblich zu gestalten oder es sind mindestens 25 % der Fassadenflächen mit Klettergehölzen zu begrünen.
3. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist eine Reklametafel als Wegweiser am Eingang zum GE zulässig.
4. Blinkende oder rotierende Leuchtreklame ist nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Bei Planungen in Entfernungen bis 40 m von der Bundesstraße sind die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 und 2 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten.
2. Das Gelände befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals, das jedoch durch die Einrichtung des Gewerbegebietes weitgehend überprägt ist. Dennoch ist die Entdeckung bisher unbekannter archäologischer Kulturdenkmale möglich, so dass bei Erdeingriffen die Durchführung baubegleitender Dokumentationsarbeiten einzuplanen ist.

erstellt: Mai.2009

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 28.11.2008 (Beschluß Nr.) Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 30.10. und 28.11.2008 erfolgt.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 20.11.2008 beteiligt worden.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 06.11. - 08.12.2008 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 28.11.2008.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs 1 BauGB aufgefordert worden.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Der Stadtrat hat am 17.02.2009 den Beschluss über die Zwischenabwägung gefasst und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den Festsetzungen gemäß § 87 BauO LSA und die Begründung mit dem Umweltbericht haben während folgender Zeiten: 09.03.2009 - 09.04.2009

Mo 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Di 8.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
Mi 8.00 - 12.00 und 13.00 - 15.00 Uhr
Do 8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Fr 8.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.02.2009 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs 2 BauGB aufgefordert worden.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Der Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Test (Teil B) sowie den baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 87 BauO LSA wurde am 19.05.2009 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurden mit Beschluß des Stadtrates vom 19.05.2009 gebilligt.

Freyburg, den 20.05.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

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

Freyburg, den 20.07.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Der vom Stadtrat der Stadt Freyburg in der Sitzung am 19.05.2009 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan Nr. 1.1 Gewerbegebiet "Querfurter Straße" bestehend aus der Planzeichnung Teil A dem Text Teil B der Begründung einschließlich dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung 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 31.07.2009 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Unstruttal Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am 31.07.2009 in Kraft getreten.

Freyburg, den 31.07.2009

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Freyburg über den Bebauungsplan Nr. 1.1 Gewerbegebiet "Querfurter Straße"

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 27.08.97 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 19.05.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 1.1, der Stadt Freyburg 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

Siegel — gez. Mänicke, Bürgermeister

Nr.	Art der Änderung / Ersatz	Datum	Unterschrift
3	Ergänzung textl. Festsetzungen auf Planzeichnung	07.05.09	Kohlschmidt
2	Einarbeitung aktuelle flächenb. Schalleinstungspegel	30.01.09	Kohlschmidt
1	Änd. südl. Teil Planstr. E und zusätzl Wendemöglichkeit	22.01.09	Kohlschmidt

Bebauungsplan Nr. 1.1
Stadt Freyburg
Gewerbegebiet
Querfurter Straße

ausgefertigtes Bebauungsplanexemplar

Entwurf vom: Oktober 2008
gen. Planfassung vom:
ausgef. Planfassung vom:
Projektnummer: 1298-2
Maßstab: 1: 1 000
Blattgröße

Boy und Partner
Ingenieurbüro für Bauwesen-GmbH
Hausanschrift: Graf-Stauffenberg-Straße 36, 06618 Naumburg
Postanschrift: Postfach 1727, 06607 Naumburg
Tel. 03445-7123-0 Fax 03445-712345

	Datum	Unterschrift
erstellt	23.10.08	Kohlschmidt
geprüft	23.10.08	Kohlschmidt
genehmigt	23.10.08	Boy