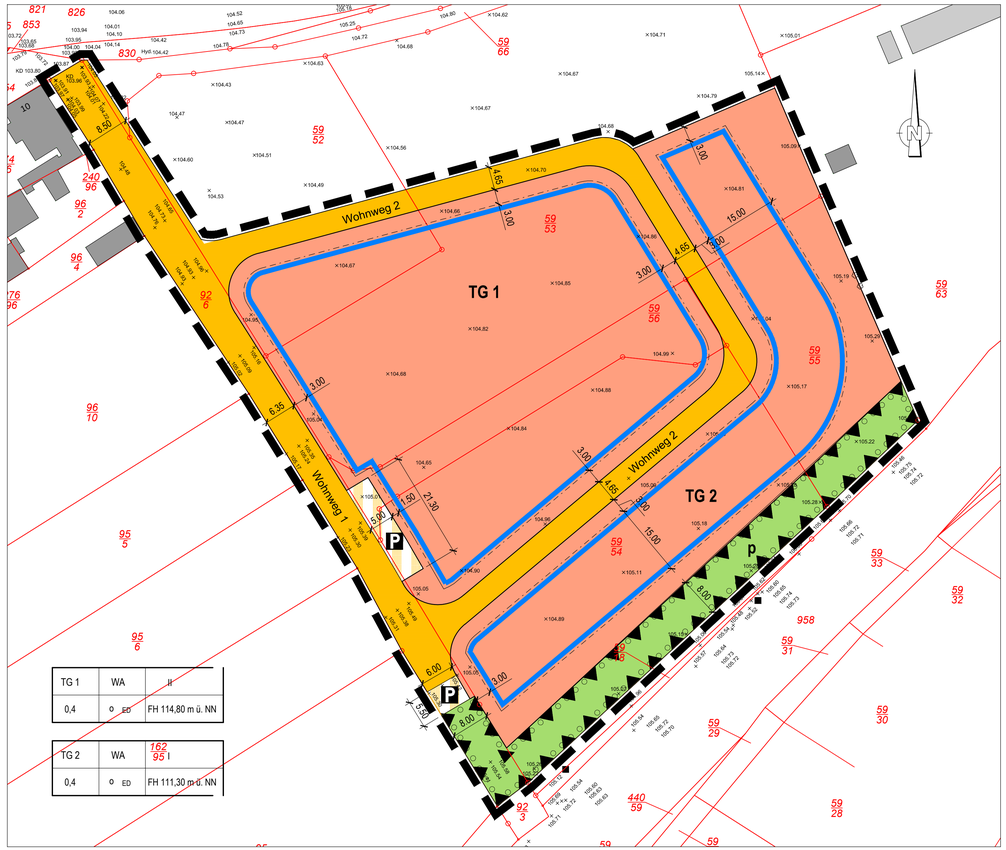
Stadt Merseburg
Bebauungsplan Nr. B 7

„Wohnbebauung an der Merseburger Straße“

TEIL A PLANZEICHNUNG



TG 1	WA	II
0,4	o ED	FH 114,80 m ü. NN

TG 2	WA	162 / 95 I
0,4	o ED	FH 111,30 m ü. NN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Merseburg hat in seiner Sitzung am 11. April 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. B 7 „Wohnbebauung an der Merseburger Straße“ aufzustellen (Beschluss-Nr.: 105/28 SR/19).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Merseburg, Ausgabe vom ..... 2019 erfolgt.

Merseburg, den Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Merseburg hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen bestimmt (Beschluss-Nr.: .....SR/19).

Merseburg, den Oberbürgermeister

3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt.

Merseburg, den Oberbürgermeister

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Merseburg Nr. ..... der Stadt Merseburg, Ausgabe vom ..... erfolgt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Merseburg eingesehen werden.

Merseburg, den Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Merseburg hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.: .....SR/19). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Merseburg, den Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Merseburg am ..... als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. .....SR/19).
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Merseburg, den Oberbürgermeister

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) ist mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... erteilt worden.

Merseburg, den Landkreis Saalekreis

8. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Merseburg, den Oberbürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Merseburg, Ausgabe vom ..... Ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Merseburg, den Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:

- P — Parkplatzfläche

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- p — private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  Hier: Lärmschutzwall — § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB
- 15.00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- 59 / 55 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Nr. 1 Wohngebäude; Nr. 2; die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

1.2 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

3.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird in allen Teilgebieten (TG 1 und TG 2) auf 105,30 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.

3.2 Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO wird für das Teilgebiet 1 als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für das Teilgebiet 1 auf 114,80 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.

3.3 Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO wird für das Teilgebiet 2 als Höchstmaß mit 1 Vollgeschoss festgesetzt.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird für das Teilgebiet 2 auf 111,30 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.

3.4 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen darf in den Teilgebieten 1 und 2 ausnahmsweise durch Hausschornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
Die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind zulässig.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

5.1 Zum Schutz der Zauneidechsen ist vor Beginn jeglicher erdeingreifender Maßnahmen einschließlich Beseitigen der Vegetationsschicht entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein Reptilienschutzzaun fachgerecht aufzustellen. Das Aufstellen ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der Zaun ist mindestens bis zum Bauende des Lärmschutzwalls vorzuhalten. Der Zaun ist regelmäßig, jedoch mindestens zweimal monatlich auf Funktionsfähigkeit durch einen Fachgutachter zu prüfen.

5.2 Zum Schutz der Brutvögel ist die Vegetationsschicht nur nach Brutzeitende bis zum Beginn der Brutzeit zu entfernen. Brutzeitende und Brutzeitbeginn sind außerhalb der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durch einen Fachgutachter durch Begehungen festzustellen. Die Feststellung ist zu protokollieren.

5.3 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Der Baum muss mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen:
Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm
Obstbaum: Halbstamm, Stammumfang 6 cm
Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung des jeweiligen Grundstücks durchzuführen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten. Ein kranker oder abgängiger ist gleichartig zu ersetzen.

5.4 Der innerhalb der Grünfläche herzustellende Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm

6 von der Bebauung freizuhaltender Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze wird ein Freihaltebereich von 0,50 m festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und dient der Unterbringung von verkehrs- und stadttechnischen Anlagen.

7 Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 An der südlichen Grenze des Plangebietes erfolgt auf einem 8 m breiten Streifen die Anlage eines Lärmschutzwalls mit einer eine Mindesthöhe von 3 m.

7.2 Um die geforderten Orientierungswerte für „Allgemeines Wohngebiet“ einzuhalten, sind Fenster mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß von R'w, Fenster = 30 dB (SSK II) einzubauen.

7.3 Innerhalb des Teilgebietes 2 sind im Obergeschoss Fenster mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß von R'w, Fenster = 30 dB (SSK II) einzubauen. Aufenthaltsräume sind zur lärmabgewandten Seite auszurichten und nicht an der Südseite des Gebäudes zu platzieren.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
örtliche Bauvorschrift - BauO LSA

1.0 Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind je Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze können in Form von Garagen, überdachte oder nichtüberdachte Stellplätze errichtet werden.

2.0 Grundstückseinfriedungen und Einzäunungen sind durch Zäune oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m anzulegen. Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

HINWEISE

Bergbauberechtigung
Das Plangebiet befindet sich in der nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BbergG) großräumig erteilten Bergbauberechtigung Nr. II-A-d-40/92-4738 Bad Dürrenberg (Kali- und Steinsalz einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich auftretende Sole)).

Kampfmittel
Das Stadtgebiet von Merseburg ist als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Saalekreis, Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Merseburg vom ..... der Bebauungsplan Nr. B 7 „Wohnbebauung an der Merseburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und zugehörigen Anlagen erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017
(BGBl. I S. 3634)

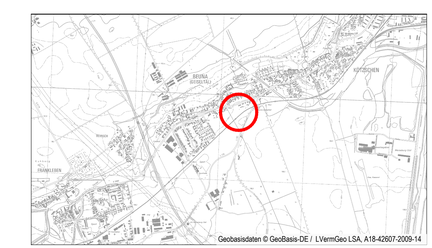
Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 10. September 2013

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.



Stadt Merseburg

Bebauungsplan Nr. B 7
„Wohnbebauung an der Merseburger Straße“
gem. § 13 b BauGB
Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	30. September 2019
Gemarkung	Merseburg
Flur	Flur 3
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Vermessungsbüro Borchers, August 2019

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.