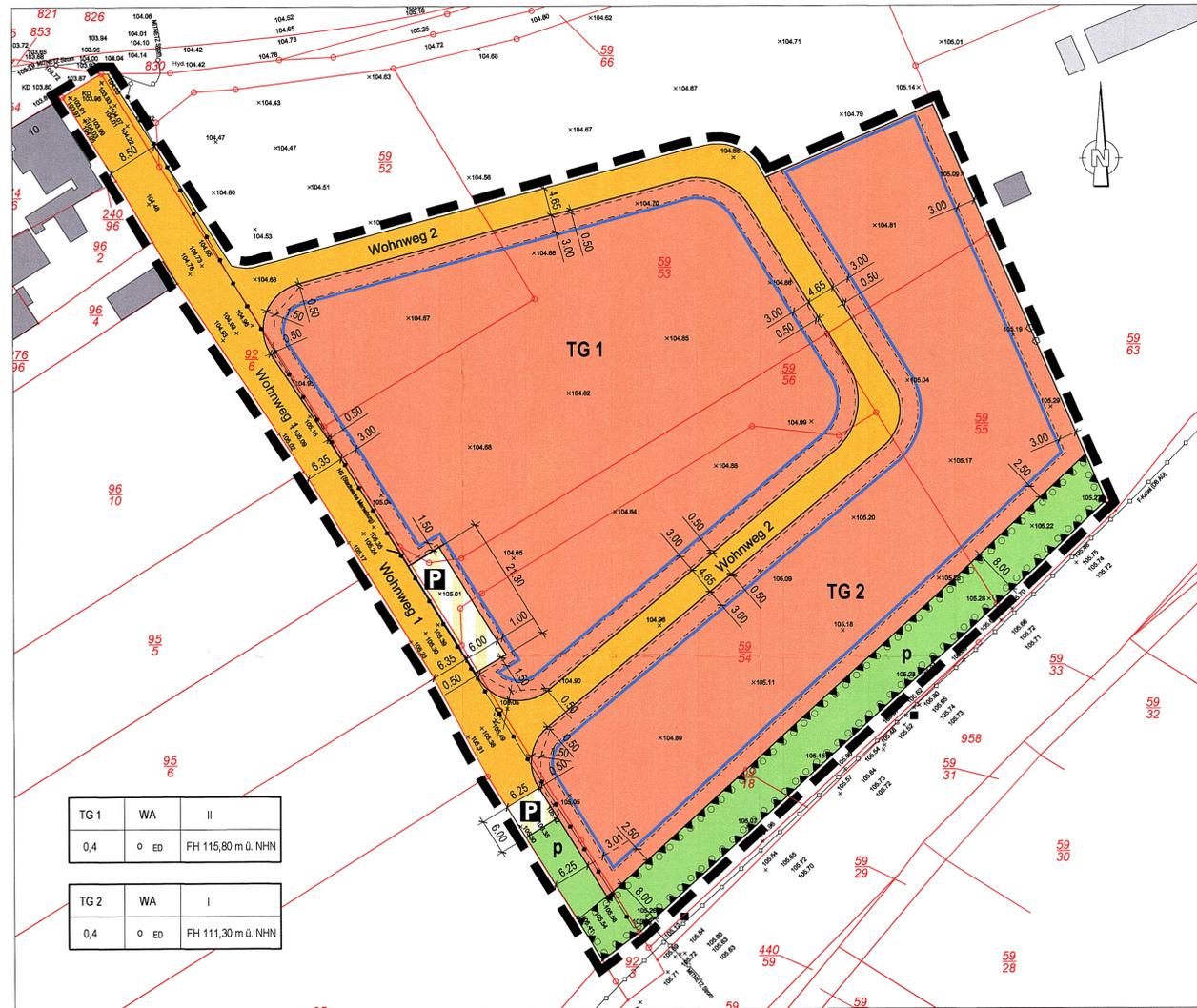


# Stadt Merseburg Bebauungsplan Nr. B 7

„Wohnbebauung an der Merseburger Straße“

## TEIL A PLANZEICHNUNG



## VERFAHRENSVERMERKE

- 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. 14 der Stadt Merseburg, Ausgabe vom 09. Mai 2019 erfolgt.  
Merseburg, den 25.05.2020 Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Merseburg hat am 14. November 2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr.: 21/04 SR/19).  
Merseburg, den 25.05.2020 Oberbürgermeister
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 25. November 2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt.  
Merseburg, den 25.05.2020 Oberbürgermeister

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan in der Zeit vom 02. Dezember 2019 bis zum 10. Januar 2020 erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Merseburg Nr. 37 der Stadt Merseburg, Ausgabe vom 21. November 2019 erfolgt. Darüber hinaus konnten die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Stadt Merseburg eingesehen werden.  
Merseburg, den 25.05.2020 Oberbürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Merseburg hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am 15. April 2020 im vereinfachten schriftlichen Verfahren geprüft und abgezwungen (Beschluss-Nr.: 49/07 SR/20). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Merseburg, den 25.05.2020 Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde vom Stadtrat der Stadt Merseburg am 15. April 2020 im vereinfachten schriftlichen Verfahren als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 49/07 SR/20). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 15. April 2020 gebilligt.  
Merseburg, den 25.05.2020 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
  - 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
- Umgrenzung 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
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Freihaltestreifen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
  - Hauptversorgungsleitung - oberirdisch § 9 Abs. 6 BauGB
  - Hauptversorgungsleitung - unterirdisch § 9 Abs. 6 BauGB
  - Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

### 2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

- 59/55 Flurstücksnummer
- 59/55 Flurstücksgrenze

### ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Merseburg, den 25.05.2020 Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind im Amtsblatt Nr. 37 der Stadt Merseburg, Ausgabe vom 21. November 2019 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.05.2020 in Kraft getreten.  
Merseburg, den 29.05.2020 Oberbürgermeister

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
  - 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).
  - Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO)**
  - 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.
  - 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 115,80 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.
  - 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.
  - 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.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)**
  - 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 Straßenbegrenzung und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Die Errichtung von nichtüberdachten Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzung und der vorderen Baugrenze ist zulässig.
- 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)**
  - Zum Schutz der Zaunseidichen ist vor Beginn jeglicher erdengreifender Maßnahmen einschließlich Beseitigen der Vegetationsschicht entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein Reptilenschutzzaun fachgerecht aufzustellen. Das Aufstellen ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der Zaun ist mindestens bis zum Bauende des Lärmschutzwalls vorzuhalten. Der Zaun ist regelmäßig auf Funktionsfähigkeit durch einen Fachgutachter zu prüfen.
  - 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. In diese bauzeitliche Regelung aus wichtigen Gründen nicht einzuhalten, sind die jeweils in Anspruch zu nehmenden Flächen durch einen Fachgutachter vor vorhandene Brutstätten zu prüfen. Diese Kontrollen sind zu protokollieren.
  - 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 Hauptgebäudes durchzuführen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten. Ein kranker oder abgängiger ist gleichartig zu ersetzen.
  - Der innerhalb der Grünfläche herzustellende Lärmschutzwall ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Kriechende Bodendecker sind unzulässig. Der Pflanzbestand beträgt 2,0 m x 2,0 m. Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm
- von der Bebauung freizuhaltender Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
  - Entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze wird ein Freihaltbereich von 0,50 m festgesetzt. Im Einmündungs-/ Kreuzungsbereich der Wohnwege 1 und 2 ist der Freihaltbereich abzuschrägen, so dass im Bereich der Einmündung/ Kreuzung der Wohnwege 1 und 2 der Freihaltbereich größer als 0,50 m ausgebildet ist. Der Freihaltbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und dient der Unterbringung von verkehrs- und stadtechnischen Anlagen.
- Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - An der südlichen Grenze des Plangebietes erfolgt auf einem 8 m breiten Streifen die Anlage eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 3 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhe des Lärmschutzwalls wird auf 105,30 m über NHN (DNHN 2016) festgesetzt.
  - Um die geforderten Orientierungswerte für „Allgemeines Wohngebiet“ einzuhalten, sind Fenster mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß von R<sub>w</sub>, Fenster = 30 dB (SSK II) einzubauen.
  - Bei Ausbau des Obergeschosses im Teilgebiet 2 sind die Vorgaben des Lärmschutzes zu berücksichtigen. Innerhalb des Teilgebietes 2 sind im Obergeschoss Fenster mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß von R<sub>w</sub>, Fenster = 30 dB (SSK II) einzubauen. Aufenthaltsräume im Obergeschoss sind zur lärmabgewandten Seite auszurichten und nicht an der Südseite des Gebäudes zu platzieren.

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN örtliche Bauvorschrift - BauO LSA

- 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, überdachten oder nichtüberdachten Stellplätzen errichtet werden.
- Mauern sind als Grundstückseinfriedung unzulässig.

### HINWEISE

- Bergbauberechtigung**  
Das Plangebiet befindet sich in der nach §§ 6 Bundesberggesetz (BergB) großräumig erteilten Bergbauberechtigung Nr. II-A-d-40/92-4736 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 Kampfmittel-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Kreisleitstelle Saalekreis, Tel. -Nr. 034617 40 12 55 oder jede Polizeistation anzufragen.
- Archäologische Denkmale**  
Im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale gilt die gesetzliche Meldepflicht. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkMSchG LSA) sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmal bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen. Soll ein Kulturdenkmal durch Maßnahmen im Plangebiet zerstört werden, ist dies bei der Oberen Denkmalschutzbehörde gemäß DenkMSchG LSA zu beantragen.
- Grundwasser**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines durch Grundwasseranstieg in ehemaligen Braunkohleerwäuren beeinflusstem Bereich. Der Grundwasserwiederanstieg ist weitestgehend abgeschlossen. Es wird auf natürlich bedingt auftretende Grundwasserschwankungen hingewiesen. Es hat sich für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante eingestellt. Die Akklimation der ortskontinentalen hydrogeologischen Verhältnisse ist durch ein Baugrundgutachten zu bewerten. Aufgrund des vorherrschenden geringen Grundwasserflurabstandes (teilweise weniger als 5 m) ist die Aufnahmefähigkeit des Bodens auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes 138 sowie die technische Ausführung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Zuge der Objekt- und Ausführungsplanung festzulegen und im Rahmen der Bauplanung nachzuweisen.

## PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Merseburg vom 15. April 2020 (im vereinfachten schriftlichen Verfahren) 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

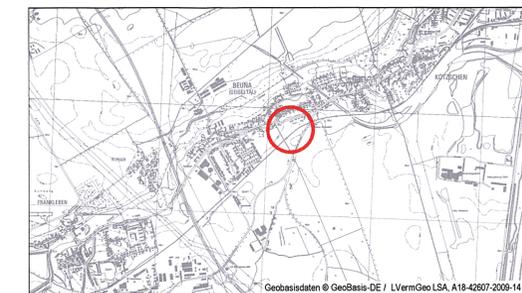
**Bauunterschiedsverordnung** (BauUNV) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990** (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl LSA S. 187)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.



## Stadt Merseburg

### Bebauungsplan Nr. B 7 „Wohnbebauung an der Merseburger Straße“

#### Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	März 2020
Gemarkung	Beuna
Flur	Flur 3
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Vermessungsbüro Borchers, August 2019

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.