

Teil A: Planzeichnung



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Freyburg  
 Flur: 11  
 Flurstücke: 272/6, 272/8, 526, 2747, 272/5, 272/7, 272/10

© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Erläuterung der Nutzungsschablone

Für das Baugebiet gilt:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1990

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
 WA Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)  
 Grundflächenzahl 0,4

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
 p Straßenverkehrsflächen, privat  
 ö Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung:**  
 A Gehweg  
 p Stellplätze, privat  
 ▲ Zufahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 p private Grünfläche  
 ö öffentliche Grünfläche

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 o o o o o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 o o o o o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**grünordnerische Maßnahme** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Sonstige Planzeichnung  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 Vermaßung in Metern  
 Bestandsangaben - Planzeichen der Kartengrundlage  
 Flurstückgrenze  
 Flurstücknummer  
 vorhandene Bebauung  
**Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 unterirdischer Leitungsbestand (Lage unverbindlich)  
 TW Trinkwasserleitung  
 SW Schmutzwasserleitung  
 NW Niederschlagswasser  
 NS Niederspannungsleitung - Strom  
 Gas Gasmitruckleitung  
 TK Telekommunikationslinien  
 Unterfuhrdrant mit Nummer

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

1. Im gesamten Plangebiet ist die Grundflächenzahl (Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen) ist auf 0,4 begrenzt.
2. Im WA 1 beträgt die Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß.
3. Im WA 2 beträgt die Zahl der Vollgeschosse I als Höchstmaß.
4. Im WA 3 beträgt die Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß.
5. Im WA 4 beträgt die Zahl der Vollgeschosse II als Höchstmaß.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Im WA 1, WA 2 sowie WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Im WA 3 sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Es sind jeweils 2 Stellplätze je Baugrundstück bzw. Wohneinheit nachzuweisen.

5. Artenschutzmaßnahmen / Hinweise zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

1. Gemäß § 39 BNatSchG ist die Baulandfreimachung und Beräumung der Fläche außerhalb der Brutzzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
2. Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzzeit muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Begleitung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohngebiet Kirschhöhe" der Stadt Freyburg (Unstrut) aufgrund des Beschlusses vom 06.12.2022.  
 Freyburg (Unstrut), den 13.12.2022  
 Mänicke  
 Bürgermeister
2. Der Stadtrat hat am 16.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohngebiet Kirschhöhe" beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung nebst Anlagen wurde gebilligt.  
 Freyburg (Unstrut), den 26.06.2024  
 Mänicke  
 Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 06.05.2024 bis einschließlich 07.06.2024 während der Zeiten  
 Montag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr  
 Dienstag von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr  
 Mittwoch von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr  
 Donnerstag von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr  
 Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr  
 in der Verbandsgemeinde Unstruttal, Markt 1 in 06632 Freyburg (Unstrut), ausgelegen. Der Entwurf sowie der Bekanntmachungstext waren ebenso während der gesamten Auslegungszeit auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Unstruttal für die Stadt Freyburg (Unstrut) einsehbar.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Unstruttal vom 26.04.2024 Ausgabe 04/2024.  
 Freyburg (Unstrut), den 26.06.2024  
 Mänicke  
 Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 02.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Freyburg (Unstrut), den 26.06.2024  
 Mänicke  
 Bürgermeister
5. Der Stadtrat der Stadt Freyburg (Unstrut) hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte und Öffentlichkeit am 22.10.2024 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Freyburg (Unstrut), den 28.10.2024  
 Mänicke  
 Bürgermeister
6. Der Bebauungsplan Nr. 13 "Wohngebiet Kirschhöhe" in Freyburg (Unstrut) wurde per Beschluss des Stadtrates am 22.10.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 22.10.2024 gebilligt.  
 Freyburg (Unstrut), den 28.10.2024  
 Mänicke  
 Bürgermeister
7. Der Bebauungsplan Nr. 13 "Wohngebiet Kirschhöhe" in Freyburg (Unstrut) wird hiermit ausgeteilt.  
 Freyburg (Unstrut), den 30.10.2024  
 Mänicke  
 Bürgermeister

URSCHRIFT

8. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohngebiet Kirschhöhe" 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, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Unstruttal vom 29.11.2024, Ausgabe 11/2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Der in Kraft getretene Bebauungsplan ist mit der Begründung nebst Anlagen gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 13 "Wohngebiet Kirschhöhe" in Freyburg (Unstrut) erlangt mit dem Tag der Bekanntmachung Rechtskraft.  
 Freyburg (Unstrut), den 02.12.2024  
 Mänicke  
 Bürgermeister

Stadt Freyburg (Unstrut)

Bebauungsplan Nr. 13 nach § 13a BauGB "Wohngebiet Kirschhöhe"

SATZUNG	Planungshoheit:	Stadt Freyburg (Unstrut) Markt 1 06632 Freyburg (Unstrut)
September 2024	Entwurf und Ver-fährensberatung :	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
Maßstab 1 : 1.000	Bearbeiter :	C. Woltschach / G. Sparfeld