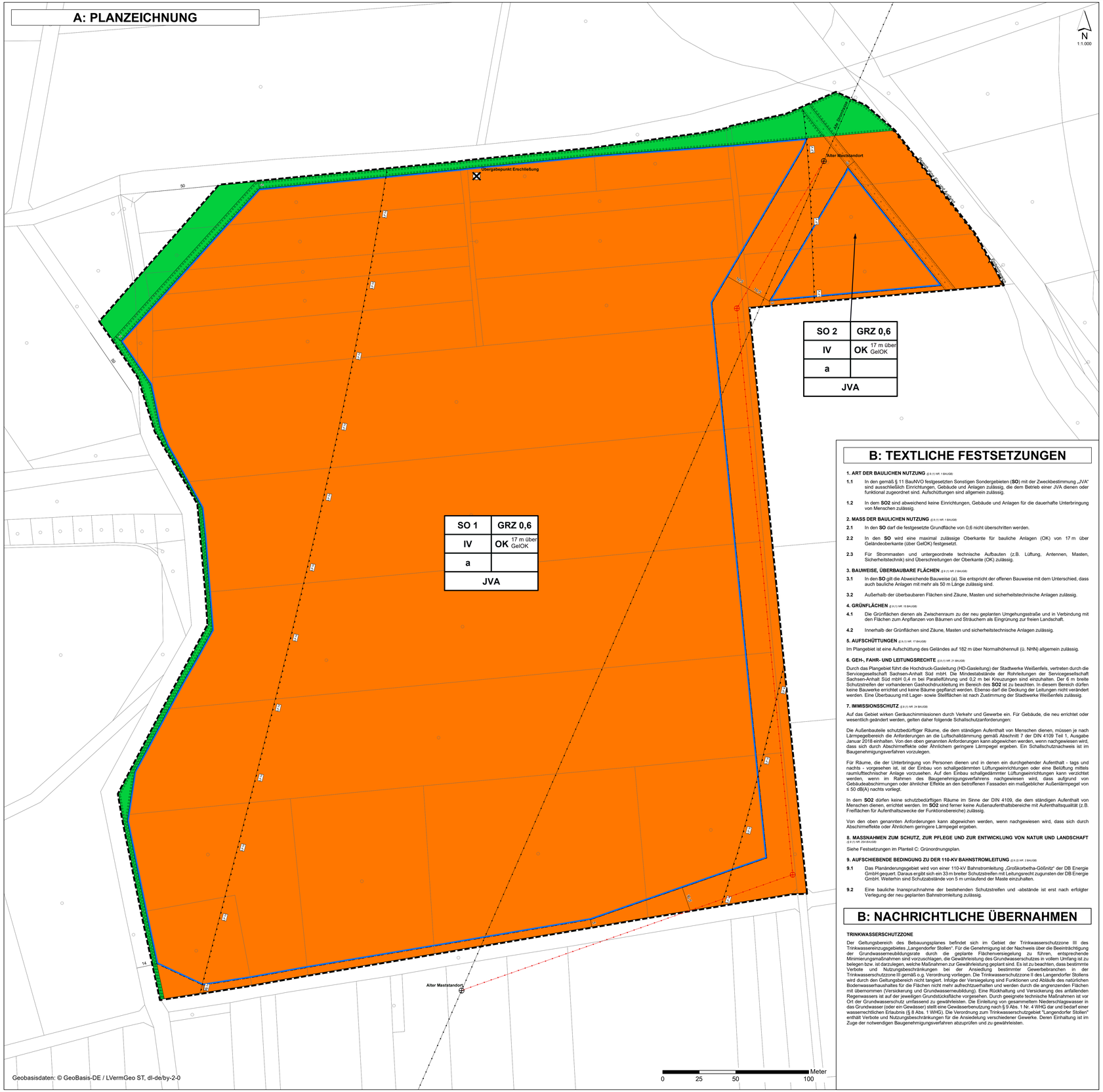
A: PLANZEICHNUNG



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST, dl-de/by-2-0

B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

1.1 In den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (**SO**) mit der Zweckbestimmung „JVA" sind ausschließlich Einrichtungen, Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Betrieb einer JVA dienen oder funktional zugeordnet sind. Aufschüttungen sind allgemein zulässig.

1.2 In dem **SO2** sind abweichend keine Einrichtungen, Gebäude und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Menschen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

2.1 In den **SO** darf die festgesetzte Grundfläche von 0,6 nicht überschritten werden.

2.2 In den **SO** wird eine maximal zulässige Oberkante für bauliche Anlagen (OK) von 17 m über Geländeoberkante (über GelOK) festgesetzt.

2.3 Für Strommasten und untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Lüftung, Antennen, Masten, Sicherheitstechnik) sind Überschreitungen der Oberkante (OK) zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

3.1 In den **SO** gilt die Abweichende Bauweise (a). Sie entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass auch bauliche Anlagen mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zäune, Masten und sicherheitstechnische Anlagen zulässig.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

4.1 Die Grünflächen dienen als Zwischenraum zu der neu geplanten Umgehungsstraße und in Verbindung mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Eingrünung zur freien Landschaft.

4.2 Innerhalb der Grünflächen sind Zäune, Masten und sicherheitstechnische Anlagen zulässig.

5. AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 (1) NR. 17 BAUGB)

Im Plangebiet ist eine Aufschüttung des Geländes auf 182 m über Normalhöhennull (ü. NHN) allgemein zulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Durch das Plangebiet führt die Hochdruck-Gasleitung (HD-Gasleitung) der Stadtwerke Weißenfels, vertreten durch die Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Die Mindestabstände der Rohrleitungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH 0,4 m bei Parallelführung und 0,2 m bei Kreuzungen sind einzuhalten. Der 6 m breite Schutzstreifen der vorhandenen Gashochdruckleitung im Bereich des **SO2** ist zu beachten. In diesem Bereich dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Bäume gepflanzt werden. Ebenso darf die Deckung der Leitungen nicht verändert werden. Eine Überbauung mit Lager- sowie Stellflächen ist nach Zustimmung der Stadtwerke Weißenfels zulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Auf das Gebiet wirken Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe ein. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben. Ein Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Für Räume, die der Unterbringung von Personen dienen und in denen ein durchgehender Aufenthalt - tags und nachts - vorgesehen ist, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte an den betroffenen Fassaden ein maßgeblicher Außenlärmpegel von ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.

In dem **SO2** dürfen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, errichtet werden. Im **SO2** sind ferner keine Außenaufenthaltsbereiche mit Aufenthaltsqualität (z.B. Freiflächen für Aufenthaltszwecke der Funktionsbereiche) zulässig.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20A BAUGB)

Siehe Festsetzungen im Planteil C: Grünordnungsplan.

9. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG ZU DER 110-KV BAHNSTROMLEITUNG (§ 9 (2) NR. 2 BAUGB)

9.1 Das Planänderungsgebiet wird von einer 110-kV Bahnstromleitung „Großkorbetha-Gößnitz" der DB Energie GmbH gequert. Daraus ergibt sich ein 33 m breiter Schutzstreifen mit Leitungsrecht zugunsten der DB Energie GmbH. Weiterhin sind Schutzabstände von 5 m umlaufend der Maste einzuhalten.

9.2 Eine bauliche Inanspruchnahme der bestehenden Schutzstreifen und -abstände ist erst nach erfolgter Verlegung der neu geplanten Bahnstromleitung zulässig.

B: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

TRINKWASSERSCHUTZZONE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Gebiet der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwassereinzugsgebietes „Langendorfer Stollen". Für die Genehmigung ist der Nachweis über die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch die geplante Flächenversiegelung zu führen, entsprechende Minimierungsmaßnahmen sind vorzuschlagen, die Gewährleistung des Grundwasserschutzes in vollem Umfang ist zu belegen bzw. ist darzulegen, welche Maßnahmen zur Gewährleistung geplant sind. Es ist zu beachten, dass bestimmte Verbote und Nutzungsbeschränkungen bei der Ansiedlung bestimmter Gewerbebranchen in der Trinkwasserschutzzone III gemäß o.g. Verordnung vorliegen. Die Trinkwasserschutzzone II des Langendorfer Stollens wird durch den Geltungsbereich nicht tangiert. Infolge der Versiegelung sind Funktionen und Abläufe des natürlichen Bodenwasserhaushaltes für die Flächen nicht mehr aufrechtzuerhalten und werden durch die angrenzenden Flächen mit übernommen (Versickerung und Grundwasserneubildung). Eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Regenwassers ist auf der jeweiligen Grundstücksfläche vorgesehen. Durch geeignete technische Maßnahmen ist vor Ort der Grundwasserschutz umfassend zu gewährleisten. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (oder ein Gewässer) stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG). Die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet "Langendorfer Stollen" enthält Verbote und Nutzungsbeschränkungen für die Ansiedelung verschiedener Gewerke. Deren Einhaltung ist im Zuge der notwendigen Baugenehmigungsverfahren abzuprüfen und zu gewährleisten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- **SO 1-2** — **Sondergebiete (JVA)** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)*

2. Maß der baulichen Nutzung

- **GRZ** — **Grundflächenzahl** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)*
- **IV** — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)*
- **OK über GelOK** — **Maximale Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Geländeoberkante** *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)*

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- **a** — **Abweichende Bauweise** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)*
- **Baugrenze** *(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)*

4. Verkehr

- **Ein- und Ausfahrtsbereich** *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB*

5. Grünflächen

- **Grünflächen** *(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)*

6. Naturschutz

- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** *(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*

7. Sonstige Planzeichen

- **LP IV-V** — **Flächen mit Lärmpegelbereichen** *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*
- **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** *(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)*
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** *(§ 9 (7) BauGB)*

8. Nachrichtliche Übernahmen

- **Bestehende oberirdische Leitung (110 kV)**
- **Bestehender Maststandort**
- **Neu geplante oberirdische Leitung (110 kV)**
- **Neu geplanter Maststandort**
- **Bestehende unterirdische Gasleitung**

B: HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE KULTURDENKMALE

Im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahmen befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Grabhügel - Jungsteinzeit, Bronzezeit; Siedlungen - Jungsteinzeit; Körpergrab - Jungsteinzeit; Einzelfunde - Bronzezeit; vorrömische Eisenzeit, Vorgeschichte). Aus diesem Grunde und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht bei Bodeneingriffen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. § 14 DenkmSchG LSA.

2. ALTLASTEN UND KAMPFMITTEL

Alle Baumaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Burgenlandkreis zu planen und durchzuführen. Das Rechts- und Ordnungsamt, Sachgebiet Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde, hat im Rahmen der Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass eine Belastung der im Plangebiet liegenden Flächen mit Kampfmitteln anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse nicht bekannt ist. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf diesen Flächen zu rechnen. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampf-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

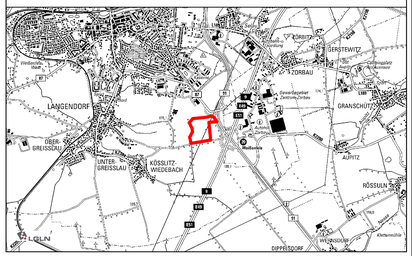
3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Gewässer stellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Gewässerbenutzung dar, welche gemäß § 8 Abs. 1 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die Antragstellung auf wasserrechtliche Erlaubnis hat zu gegebener Zeit bei der unteren Wasserbehörde zu erfolgen. Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

4. SCHMUTZWASSER

Der Anschluss der Schmutzwasserentsorgung des B-Plangebietes hat unter Berücksichtigung des Trinkwasserschutzgebietes zu erfolgen. Für die schmutzwasserseitige Erschließung des Sondergebietes ist eine Schmutzwassereinleitmenge in Höhe von max. 18 l/s vorgesehen. Die Ableitung des Schmutzwassers soll über eine neu zu errichtende SWA-Pumpstation erfolgen. Dafür wird seitens der Abwasserbeseitigung Weißenfels - AöR eine Druckleitung zum Anschluss an das Gewerbegebiet Hinterm Hügel bis zur Marie-Curie-Straße geplant.

5. 110-KV BAHNSTROMLEITUNG

Das Planungsgebiet wird von der 110-kV Bahnstromleitung Großkorbetha-Gößnitz der DB Energie GmbH gekreuzt. Für den etwa 33 m breiten Schutzstreifen besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der DB Energie GmbH. Im Bereich des Schutzstreifens der Bahnstromleitung sollen nur solche Anpflanzungen vorgesehen werden, die im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Zu den Fundamenten der Masten der Bahnstromleitung ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Weiterhin sind die Schutzabstände gemäß DIN EN 50341 zu beachten. Das Errichten von Bauten oder Anlagen wie Stellplätze sowie die Anpflanzung von Bäumen und Kulturen unter Wahrung des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der DB Energie GmbH gestattet. Dies gilt auch für die Lagerung von feuer-, explosionsgefährlicher und zum Zerkauß neigender Stoffe sowie für Aufschüttungen und Abtragungen jeglicher Art. Bei Baumaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV Leitung ist ein ausreichender mechanischer Schutz in Form von Zäunen oder Pallisaden vorzusehen.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:50.000