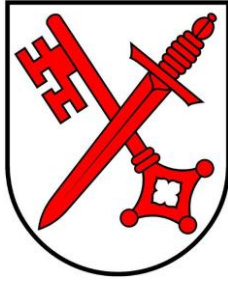


vorhabenbezogener

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„Neubau Landesweingut Kloster Pforta“

STADT NAUMBURG (SAALE)



VORENTWURF

Stand: 24.07.2017

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

PRÄAMBEL ZUM BEBAUUNGSPLANVORENTWURF

Auf Grundlage von § 10 Abs. (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) wird nach Beschlussfassung der Stadt Naumburg (Saale) vom . .2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie dem Durchführungsvertrag (Teil D) erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Teil B: Textliche Festsetzungen in gesonderter Ausfertigung

Stadt Naumburg (Saale), den

Der Bürgermeister

Siegel

GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ der Gemarkung Bad Kösen umfasst nach Auswertung der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Kösen	8	29/2 (teilweise)
Bad Kösen	8	29/11 (teilweise)
Bad Kösen	8	31/4 (teilweise)

In Ergänzung zur Planzeichnung sind folgende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Baugesetzbuch wird als BauGB abgekürzt.

Die Baunutzungsverordnung wird als BauNVO abgekürzt. Sofern auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen wird, ist die Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) gemeint.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet - SO 1 – Landesweingut:
Im sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung ‚Landesweingut‘ ist gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) das Vorhaben „Neubau Landesweingut Kloster Pforta“ innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren ab Eintritt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 durchzuführen.
- 1.1.1 Zulässig sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) und Durchführungsvertrag (Teil D) die folgenden Vorhaben:
- Errichtung von Anlagen und Gebäuden für den Betrieb des Landesweingutes Kloster Pforta,
 - dem Landesweingut zugeordnete Präsentations- und Verkaufsräume,
 - der Hauptnutzung zugeordnete Nebenanlagen,
 - Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Betriebsverkehr.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzungen:
- a) der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO
 - b) der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- 2.2 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Planeintrag in der Planzeichnung (Teil A).
- 2.3 Der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt) gemäß § 18 Abs. (1) BauNVO liegt bei 109,15 m über NHN. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte derjenigen Gebäudeseite mit der kürzesten Entfernung zum Bezugspunkt, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 3.2 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile sind gemäß § 23 Abs. (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die Länge des untergeordneten Bauteils ein Drittel der Gesamtlänge des dazugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreitet. Das Geringfügigkeitsmaß beträgt 0,5 m.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

- 5.1 Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 5.2 Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die Zweckbestimmung ‚Besucherparkplatz‘ festgesetzt.

6. Grünflächen

- 6.1 Die Grünflächen sind mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung durch Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 6.2 Für die öffentliche Grünfläche 1 wird die Zweckbestimmung ‚Ausgleich und Weingutsgarten‘ festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 Bei Eingriffen in dem sonstigen Sondergebiet gemäß § 1a Abs. (3) BauGB sind die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen vollständig durchzuführen und auf Dauer zu sichern.
- 7.2 Als interne Ausgleichsmaßnahme ist das östliche Teilstück des Flurstücks 29/11, Flur 8 der Gemarkung Bad Kösen als Grünfläche zu sichern und mit einem Pflanzgebot in einer Qualität entsprechend 15 Biotopwertpunkten gemäß Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt zu entwickeln.
- 7.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. [3] Satz 3 BauGB zulässig, soweit ein vollumfänglicher Ausgleich im Geltungsbereich nicht gesichert werden kann oder betriebswirtschaftliche Gründe einen externen Ausgleich erfordern.
- 7.4 Bei einem vollständigen Vollzug des Bebauungsplanes sind die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vollumfänglich durchzuführen.
Im Fall eines teilweisen Vollzuges des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der jeweils notwendige Ausgleichsaufwand anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt entsprechend zu ermitteln und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzgebotsflächen]

- 8.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzgebot] PFG 1 wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche PFG 1 sind einheimische, standortgerechte Pflanzungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten, welche eine Qualität entsprechend 15 Biotopwertpunkten gemäß Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt sichern. Der zu sichernde Biotoptyp ist im weiteren Verfahren hinreichend zu bestimmen.

9. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 9.1 Für einen Teil des Flurstücks 31/4 der Flur 8, Gemarkung Bad Kösen wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung (Teil A) das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 zugunsten des Vorhabenträgers sowie der Mitarbeiter und Besucher des Landesweingutes Kloster Pforta festgesetzt.

II. nachrichtliche Übernahmen

1. Der Bauverbotsbereich für bauliche Anlagen gem. § 9 Abs. (1) FStrG wird nachrichtlich übernommen.
2. Der Denkmalsbereich in Form der Gesamtanlage des Kloster Pforta gem. § 2 DSchG ST wird nachrichtlich übernommen.
3. Das archäologische Flächendenkmal für den Bereich Schulpforte gem. § 2 DSchG ST wird nachrichtlich übernommen.
4. Das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop in Form einer Streuobstwiese, welches westlich an den Geltungsbereich angrenzt, wird nachrichtlich übernommen.

Stadt Naumburg (Saale),

Der Oberbürgermeister

Siegel