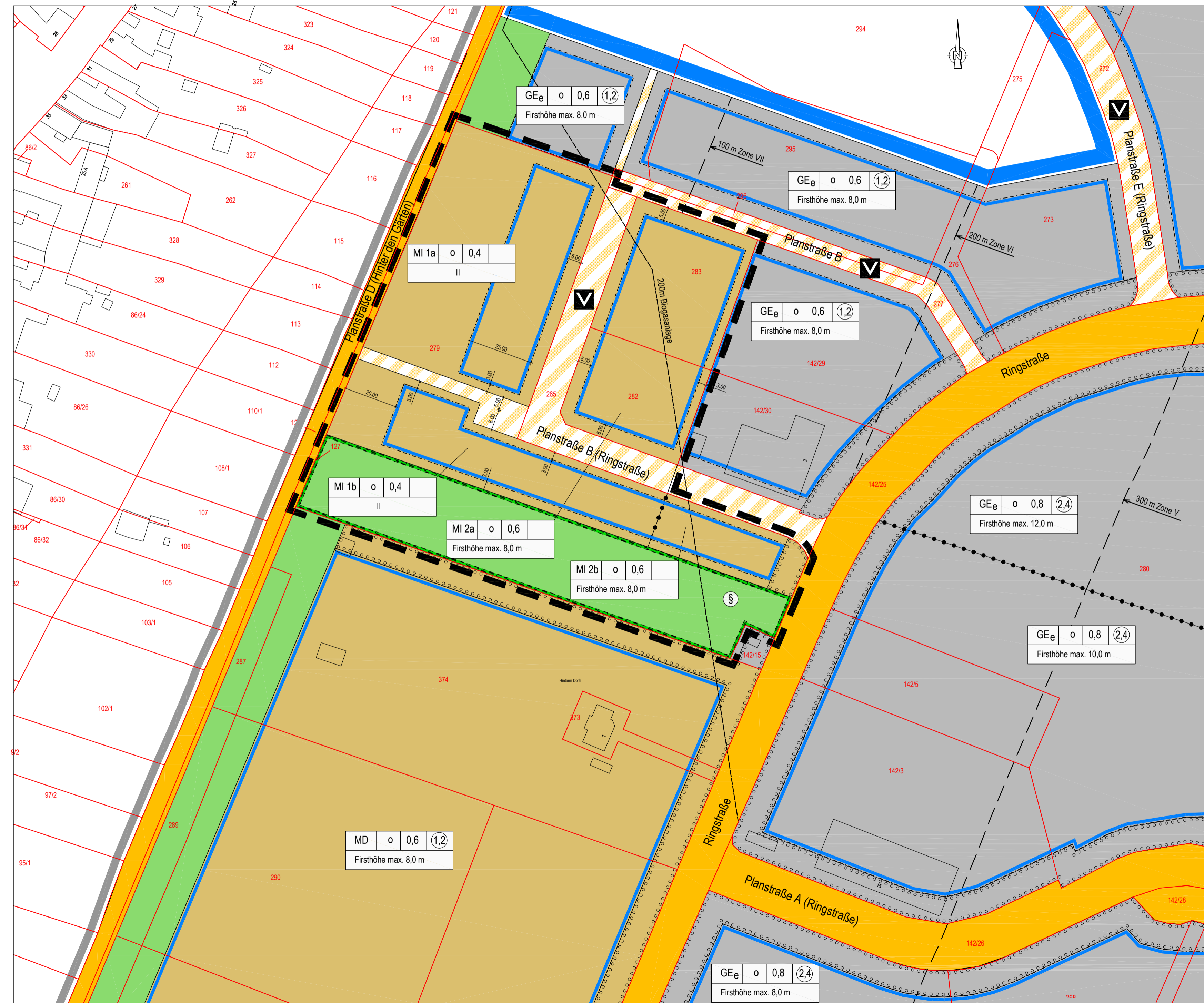


Stadt Naumburg (Saale) Bebauungsplan Nr. 302

"Gewerbegebiet Kohlenstraße", Teil I, Flemmingen

1. Änderung

PLANZEICHNUNG -Teil A-



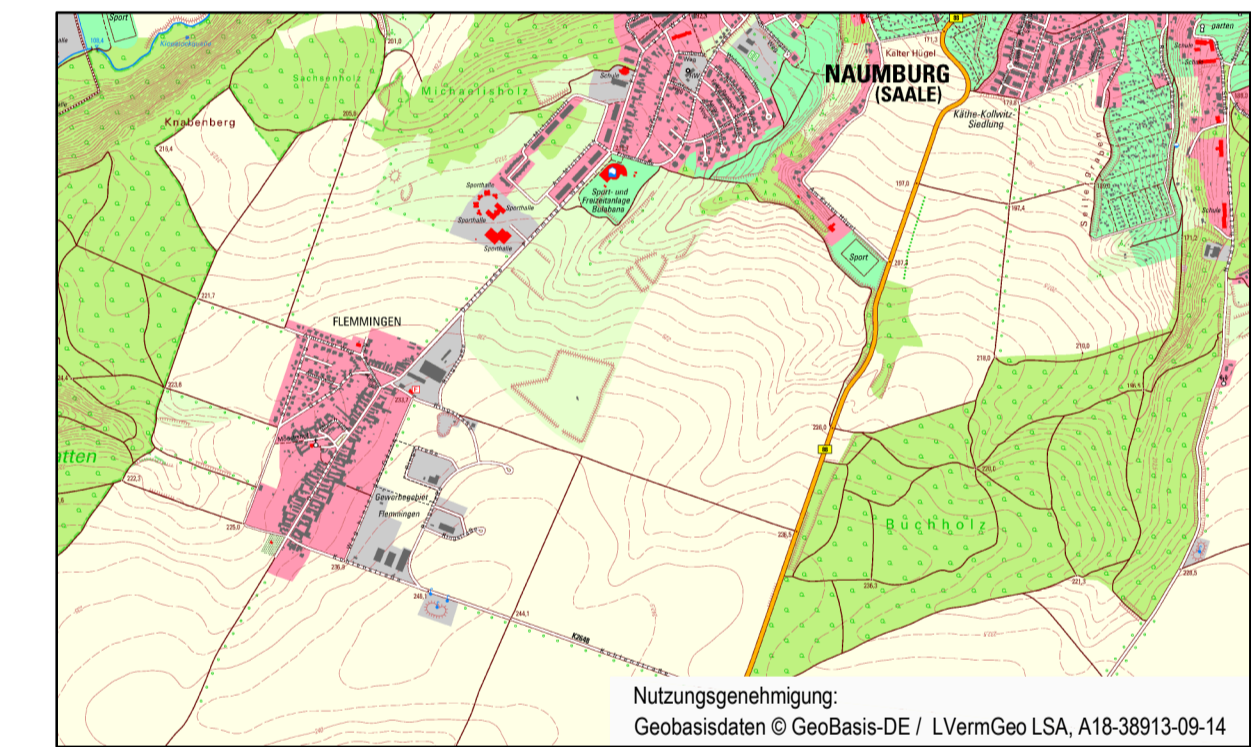
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,6	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. 1,2	Geschöflächenzahl	§§ 16, 20 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
z.B. 8,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünflächen	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE		
	geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Fläche für die Wasserwirtschaft hier: Teichanlage zur Regenrückhaltung	
Sonstige Planzeichen		
	Abgrenzung Geltungsbereich 1. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan Nr. 302	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Vernaßung in Metern	
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter		
	Grenze vorhandener Flurstücke	
	Flurstücksnummer	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1 Mischgebiet (MI-Gebiete) (§ 6 BauNVO)	
1.1.1	In dem MI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe - nicht zulässig.
	In dem MI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgestalten - nicht zulässig.
1.1.2	In dem MI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nur ausnahmsweise zulässig.
1.1.3	In dem MI-Gebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsgestalten - nicht Bestandteil dieser Satzung.
1.1.4	Das MI-Gebiet wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO wie folgt in die Teilgebiete TG 1 und TG 2:
	In den MI-Teilgebieten TG 1a und TG 1b sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO - Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe - nur ausnahmsweise zulässig.
	In den MI-Teilgebieten TG 2a und TG 2b sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - Wohngebäude - nur ausnahmsweise zulässig.
2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
2.1 Höhe baulicher Anlagen	
	Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der erschließenden Straße in Höhe der Grundstückszufahrt festgesetzt.
3.0 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
3.1 Im Plangebiet sind aufgrund von § 12 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen sowie Hinweisschilder für angrenzende Einrichtungen.	
4.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)	
4.1 Pflanzgebot	
	Die Schutzgrünflächen entlang der Verkehrsflächen sind anrechenbares Bauland und gehören zum privaten Grün. Sie dürfen nur durch je eine Erschließung pro Grundstück von max. 6,5 m Breite unterbrochen werden. Bei nachgewiesenem Bedarf können weitere Zufahrten gestaltet werden.
	Für die Nutzung der 10 m breiten Schutzstreifen, die beidseitig entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt sind, gilt:
	In einer Tiefe bis zu 5 m können auf max. 60 % der Fläche pro Grundstück Stellplätze eingerichtet werden. Die Stellplatzfläche darf nicht versiegelt werden.
4.2 Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche in den TG MI 2 a und MI 2 b	
	Es sind mindestens je 75 m ² Fläche 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1,0 m Höhe über Erdschnitt, Güteklasse 3 x verpflanzt, mit Ballen sowie laubwerfende Sträucher in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Stück pro m ² entsprechend den empfohlenen Gehölzarten zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
	Vorgeschlagene Gehölzarten:
Bäume:	Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn Fraxinus excelsior - Gemeine Esche Quercus robur - Stieleiche Sorbus aucuparia - Vogelbeere Tilia intermedia - Holländische Linde Prunus avium - Wildkirsche
Sträucher:	Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne Prunus spinosa - Schlehe Cornus sanguinea - Hartniesel Rosa rugosa - Apfelfrose Rosa spinosissima - Bibernellrose Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball Sambucus racemosa - Traubenholunder Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Salix caprea - Salweide Salix aurita - Öhrchenweide

Hinweise	
1	Innerhalb der Grünfläche ist eine Streuobstwiese ausgebildet, die nach § 22 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA geschützt ist (GB 30068 BLK). Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen können.
2	Artenschutz
	Vass 1 Bauzeitliche Regelung zum Schutz von Fledermäusen Zum Schutz jagender Fledermäuse ist jegliche Bautätigkeit im Außenbereich, insbesondere Baufeldfreimachung, Errichtung von Hochbauten sowie Tiefbauarbeiten mit Beginn der Dämmerung einzustellen.
	Vass 2 Mahd des Randstreifens zur Streuobstwiese Der Randstreifen zur Streuobstwiese ist in einer Breite von mind. 5 m, gemessen von der 1. Baumreihe, regelmäßig mind. zweimal jährlich zu mähen.
	Vass 3 Bauzeitliche Regelung zum Schutz von Vögeln Eine Beseitigung der Vegetationsdecke zur Baufeldberäumung ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
	Vass 4 Kontrolle der Offenlandflächen Ist die Einhaltung der bauzeitlichen Einschränkung zur Baufeldfreimachung gemäß V ASB 3 nicht möglich, so ist die betreffende Fläche vor Baubeginn auf Niststätten durch einen Ornithologen abzusuchen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Bei einem Vorhandensein einer Brutstätte ist ein Baubeginn erst nach Ausflug der Jungvögel zulässig. Der Zeitpunkt ist durch den Ornithologen zu überwachen.



Stadt Naumburg (Saale) Bebauungsplan Nr. 302 "Gewerbegebiet Kohlenstraße", Teil I, Flemmingen 1. Änderung

Vorentwurf - Auslegungsexemplar

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Oktober 2017
Gemarkung	Naumburg
Flur	3
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\17-261 Naumburg Kohlenstraße\CAD\1_VorentwurfB-Plan.dwg