



Planerische Grundlage: ALK/Geobasisdaten 04/2017 © L VermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) | A18-38913-09-14

Maßstab  
1:500



**Planteil A**  
Planzeichenerklärung

- I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
    - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
    - III - V Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß
    - GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
    - Baugrenze
    - offene Bauweise
    - a abweichende Bauweise
    - Stellung der baulichen Anlagen (Traufrichtung)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - öffentliche Verkehrsfläche
    - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - öffentliche Grünflächen
    - private Grünflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Flächen mit einem Leitungsrecht für eine Entwässerungsleitung zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Naumburg
- sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Vollgeschosse | Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise | Erläuterung der Nutzungsschablone
  - Dachform | min. Länge baulicher Anlagen
- II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)**
  - PD, FD zulässige Dachformen Pultdach (PD), Flachdach (FD)
- III. nachrichtliche Übernahmen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - BP Nr. 21 "Flamminger Weg"
  - Entwässerungsleitung mit eingetragem Leitungsrecht
- IV. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
  - bauliche Anlagen (Bestand)
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Bemaßung in m

**Präambel**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer" gemäß § 13a BauGB für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Teil A
- Planzeichnung im Maßstab 1:500
  - Planzeichenerklärung gem. Planzeicherverordnung (PlanZV)
- Teil B
- Textliche Festsetzungen

**Planteil B**

planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
    - Gemäß § 4 BauNVO sind drei allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt.
    - 1.1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
    - 1.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)
      - 1.2.1 Im WA 1 ist eine Gemeinschaftsflächgarage innerhalb der Baulichen zulässig.
      - 1.2.2 Ansonsten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
    - 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
      - Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 mit 0,4 festgesetzt.
      - Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.
    - 2.2 Geschossigkeit (§§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
      - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mindestens drei und höchstens fünf Vollgeschosse zulässig.
      - In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind mindestens zwei und höchstens vier Vollgeschosse zulässig.
      - Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse zulässig.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt.
    - 3.1 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
      - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt.
    - 3.2 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)
      - Die Bauweise ist für das allgemeine Wohngebiet WA 1 als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind auch Gebäudelängen über 50 m, der seitliche Grenzabstand ist jedoch einzuhalten.
      - Die Bauweise ist für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 als offene Bauweise festgesetzt.
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 4.1 Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
    - 4.2 Es ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg festgesetzt.
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - 5.1 Die Grünflächen sind gemäß Planeinschrieb als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
    - 6.1 Es ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität, festgesetzt.
  - Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - 7.1 Es ist gemäß Planeinschrieb eine Fläche für ein Leitungsrecht für eine bestehende Entwässerungsleitung zugunsten des Abwasserzweckverbandes Naumburg festgesetzt (Schutzstreifen beiderseits der Kanalachse je 2 Meter).
  - Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
    - 8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.
    - 8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücke bzw. privaten Grünflächen der Flurstücke 119, 120, 121, 123 und 128 sind als parkähnliche Flächen anzulegen. Dabei sind diesem Zweck dienende Anlagen, wie z.B. Wege, Bänke, Plätze, Freisitze und Kleingewässer zulässig.
    - 8.3 Für Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.

**II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)**

- Im WA 1 ist die Dachform als Pultdach mit einem maximalen Neigungswinkel von 15° oder als Flachdach auszuführen.

**III. nachrichtliche Übernahmen**

- Teile der Flurstücke 119, 120, 130, 131, 132, 137 und 150, Gemarkung Naumburg, Flur 21 liegen sowohl im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 "Flamminger Weg" als auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Mit Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 19 "Am Holländer" sind für diese Bereiche die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 "Flamminger Weg" nicht mehr anzuwenden.
- Für eine über das Flurstück 150 verlaufende Entwässerungsleitung besteht ein eingetragenes Leitungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Naumburg. Die Entwässerungsleitung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, ein Schutzstreifen von 4 m Breite (beiderseits der Kanalachse je 2 m) ist festgesetzt.

**IV. Hinweise**

- Denkmalschutz:** Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) hat, wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und baucharchäologische Bodenfunde), diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.
- Kampfmittel:** Eine Belastung des Planungsbereichs mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM\_GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.
- Flächen für die Feuerwehr:** Die Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind dauerhaft zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Diese Flächen müssen sich außerhalb des Trümmerschutzbereichs befinden und sind mit der Feuerwehr abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die Flächen nicht zugesperrt werden. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend DVG Richtlinie Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.
- Öffentlicher Verkehrsraum:** Bei Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes im Zuge der Baumaßnahme ist mindestens 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen.
- Artenschutzrecht:** Bei Bau- bzw. Abbruchvorhaben sind das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil 1 S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.
- Starkregenerereignisse:** Im südlich angrenzenden Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit in die höchste Wassererosionskategorie eingestufteten Böden. Die Hangabtriebsrichtung weist genau auf das Plangebiet und daran vorbei in den Teufelsgraben. Das Plangebiet selbst ist mit Ab- und Niederschlagswasserableitungen versehen. Randgebiete der Bebauungsplanfläche sind jedoch durch keine natürlichen Barrieren (Fanggräben, Bepflanzung) gegen mögliche Schlämmlawinenabgänge gesichert.
- Baugrunduntersuchungen:** Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem vom Plangebiet nicht bekannt. Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.
- Abwasser/Regenentwässerung:** Es verlaufen Entwässerungsleitungen direkt auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Dabei gibt es alte Leitungsstränge, die in ihrer Funktion lediglich der Entwässerung der ehemals hier befindlichen Bebauung dienen. Auf den Flurstücken 131 und 150 befinden sich öffentliche Abwasseranlagen des AZV Naumburg der Baujahre vor 1990, welche der öffentlichen Entwässerung dienen. Diese Stränge dürfen saniert auch im Zuge der Bebauung errichtet werden sein. Neben der Entwässerung der damaligen Bebauung wurde bzw. wird aber augenscheinlich auch die Straßenentwässerung öffentlicher Verkehrsflächen über diese vorgenommen. Wie in Verbindung mit dem Gebäudeabriss mit diesem Leitungsbestand verfahren wurde ist dem AZV Naumburg nicht bekannt. Hier sind entsprechende Informationen/Stellungnahmen beim Grundstückseigentümer einzuholen. Änderungen am aktiven Bestand schließen sich aus. Die Schutzstreifen entlang der Kanaltrassen sind einzuhalten. Der Abwasserzweckverband Naumburg ist in weitere Planungen und Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen.
- Abfallentsorgung:** Es ist darauf zu achten, dass auch während der Baumaßnahmen die Entsorgungssicherheit für alle angeschlossenen Grundstücke gewährleistet wird. Das beauftragte Entsorgungsunternehmen führt in keinen Baustellenbereich hinein. Die Entsorgung, insofern zum Zeitpunkt von Baumaßnahmen ein erforderlicher Anschluss an die Entsorgung besteht, erfolgt während der Bauzeit von einer für Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Stelle vor der Baustelle.
- Versorgungsleitungen:** Auf den Flurstücken 121, 123 und 128 sind Einschränkungen bei der Planung zu beachten. Durch die Maßnahmen sind Anlagen bzw. Leitungen der Gasversorgung, Stromversorgung, Fernwärmeversorgung und Wasserversorgung betroffen. Zu beachten sind die Planungsbestimmungen der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH. Die digitalen Unterlagen im amtlichen Lagestatus werden auf Anfrage an planauskunft@sg-sas.de durch die Servicegesellschaft versandt. Eine Überbauung dieser Anlagen ist nicht gestattet. Bei Parallelverlegung bzw. Kreuzung sind Mindestabstände einzuhalten. Auf den Flurstücken 121; 123; 128 befinden sich Fernwärmeleitungen und Absperrrichtungen. Die Zugänglichkeit dieser Absperrrichtungen muss stets gewährleistet sein. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist zu klären, in wie weit ein Überqueren der Leitungen mittels Baumaschinen möglich ist. Auf das Vorhandensein von außer Betrieb befindlichen Leitungen, die nicht im Lageplan eingetragen sind wird hingewiesen. Diese sind wie "in Betrieb" befindliche Leitungen zu betrachten. Der genaue Verlauf sowie Tiefe der Leitungen im Ausbaubereich ist mittels Suchschachtung festzustellen. Sind Leitungen umzuverlegen oder Anschlüsse zurückzubauen, so ist bei der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt Süd mbH ein schriftlicher Antrag zu stellen. Die Kosten trägt der Antragsteller. Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die bauausführende Firma Auskünfte über unterirdisch verlegte Leitungen für alle Bereiche einzuholen.

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (Verwaltungsvorlage-Nr. ....) des Gemeinderats der Stadt Naumburg (Saale) vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im ..... am ..... (Ausgabe .....) erfolgt.  
Naumburg (Saale), den .....
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung in der Ausgabe ..... des ..... vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....  
Naumburg (Saale), den .....
- Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer" mit Begründung (Stand ..... ) genehmigt und zur Auslegung bestimmt (Verwaltungsvorlage-Nr.: .....). Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Bebauungsplans informiert und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert.  
Naumburg (Saale), den .....
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben im Bürgerbüro der Stadt Naumburg, Markt 1, 06618 Naumburg (Saale) während der Öffnungszeiten und in der Stadtverwaltung Naumburg, Sachgebiet Stadtplanung, Markt 12, 06618 Naumburg (Saale) während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im ..... am ..... (Ausgabe ..... ) rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.  
Naumburg (Saale), den .....
- Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben im Bürgerbüro der Stadt Naumburg, Markt 1, 06618 Naumburg (Saale) während der Öffnungszeiten und in der Stadtverwaltung Naumburg, Sachgebiet Stadtplanung, Markt 12, 06618 Naumburg (Saale) während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im ..... am ..... (Ausgabe ..... ) rechtzeitig ortsüblich bekannt gemacht.  
Naumburg (Saale), den .....
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer" in seiner Sitzung am ..... geprüft (Verwaltungsvorlage-Nr.: .....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Naumburg (Saale), den .....
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt (Verwaltungsvorlage-Nr.: .....).  
Naumburg (Saale), den .....
- Die vorstehende Satzung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Naumburg (Saale), den .....
- Die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung in der Ausgabe ..... des ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB), auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese 1. Änderung zum Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer" ist am ..... in Kraft getreten.  
Naumburg (Saale), den .....



Quelle: Geobasisdaten 04/2017 © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) | A18-38913-09-14

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (nicht maßstäblich)

Stadtkommune Stadt Naumburg (Saale) Markt 1 06618 Naumburg fon (0 34 45) 273-0 fax (0 34 45) 273-149 Auftragnehmer <b>büro knoblich</b> LANDSCAPING ARCHITECTEN Zur Mulde 25 04838 Zschepplin fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59 Auftragsnummer 17-025_B Bearbeiter Kno/Epp/Wal Maßstab 1:500 Postfach-Nr. 17-025_B_Entwurf Blatt-Nr. 1	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 19 "Am Holländer" gem. § 13a BauGB</b>  <b>Entwurf</b>  Maßstab 1:500 Postfach-Nr. 17-025_B_Entwurf Datum 29.06.2018 Blatt-Nr. 1
---	---