

0 10 20 30 40 100 m Maßstab 1:500

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

**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 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Flemminger Weg" 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. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B  
- Textliche Festsetzungen

**Planteil A**  
Planzeichenerklärung

**I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - IV Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
  - GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Flächen für Tiefgaragen (UGGa) (§ 12 BauNVO)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Erhalt von Bäumen
- sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Vollgeschosse | Erläuterung der Nutzungsschablone  
Grundflächenzahl (GRZ) | Bauweise | Dachform | Dachneigung

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

PD, FD zulässige Dachformen Pultdach (PD), Flachdach (FD)

**IV. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**

- bauliche Anlagen (Bestand)
- Flurstücksgrenze
- 59/3 Flurstücksnummer
- 10.0 Bemaßung in m

**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 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
    - Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
    - Anlagen für die Tierhaltung einschließlich Kleintierhaltungsanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
  - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)
    - Gemäß Planeinschrieb sind Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (UGGa) festgesetzt.
    - Darüber hinaus sind weitere Stellplätze gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind entlang der bestehenden Verkehrsflächen anzuordnen. Garagen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
    - Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
    - Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.
  - Geschossigkeit (§§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
    - Es sind höchstens vier Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
    - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt.
    - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch einzelne, untergeordnete Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
  - Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)
    - Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.
- Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
  - Gemäß Planzeichnung festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
  - Zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich insgesamt 20 einheimische, standortgerechte Laubbäume (H, 2xv, STU 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei Obstbäume auch mit einem geringeren Stammumfang gepflanzt werden können.
  - Sollte die vollständige Umsetzung der Pflanzungen im Geltungsbereich nicht möglich sein, ist die Pflanzung der nicht im Geltungsbereich umsetzbaren Pflanzungen an anderer Stelle durchzuführen. Diese alternative Pflanzung ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Naumburg bis zum Satzungsbeschluss festzuschreiben.
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.
  - Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit umzusetzen, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

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

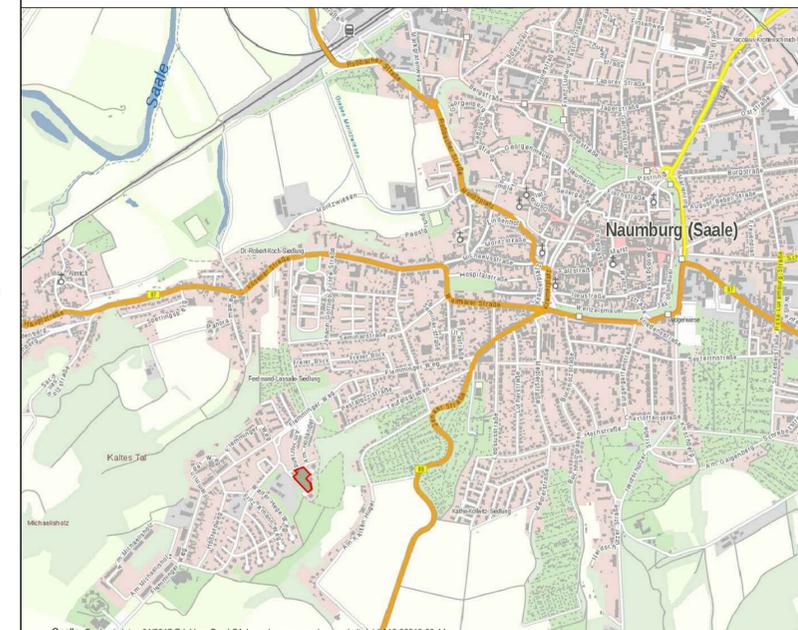
- Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
  - Die Dachform ist als Pultdach mit einem maximalen Neigungswinkel von 15° oder als Flachdach auszuführen.
  - Die Decken der Gemeinschaftstiefgarage (UGGa) sind, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und entlang des Friedrich-Ladegast-Wegs, soweit möglich, mit Sträuchern zu bepflanzen.
- Stellplätze und Nebenanlagen
  - Die offenen Stellplätze entlang der Verkehrsflächen sollen aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.
  - Je 5 zusammenhängende Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Festsetzung 4.2 zu pflanzen.
  - Die Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder sonstige bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.
- Einfriedungen
  - Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Zäune mit einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

**III. 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 (archaische und bauarchaische 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 Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archaischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.
- Kampfmittel:** Innerhalb des Geltungsbereichs sind Kampfmittelverdachtsflächen vorhanden. Es handelt sich dabei um den südlichen Teil des Flurstücks 38/21. Bei erdengreifenden Maßnahmen in diesen Bereichen sind vor dem Beginn der Arbeiten entsprechende Einzelanfragen zu Belastung an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich. Der Antrag ist beim Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises zu stellen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.
- Starkregenereignisse:** Südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen 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 (Fanggraben, Bepflanzung) gegen mögliche Schlammlawinenabgänge gesichert.
- Baugrunduntersuchungen:** Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind vom Plangebiet nicht bekannt. Es wird im Rahmen nachfolgender Planungen empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

**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 .....  
Bernward Küper  
Oberbürgermeister
- 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 .....  
Bernward Küper  
Oberbürgermeister
- Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Flemminger Weg" mit Begründung (Stand .....), gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Verwaltungsvorlage-Nr.: .....). Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ..... Die von der Planung berührten 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 .....  
Bernward Küper  
Oberbürgermeister
- Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Flemminger Weg", 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 ausgelegen. 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 .....  
Bernward Küper  
Oberbürgermeister
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Flemminger Weg" in seiner Sitzung am ..... geprüft (Verwaltungsvorlage-Nr.: .....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Naumburg (Saale), den .....  
Bernward Küper  
Oberbürgermeister
- Der Gemeinderat hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Flemminger Weg", 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 .....  
Bernward Küper  
Oberbürgermeister
- Die vorstehende Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Flemminger Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom ..... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Naumburg (Saale), den .....  
Bernward Küper  
Oberbürgermeister
- 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 3. Änderung zum Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Flemminger Weg" ist am ..... in Kraft getreten.  
Naumburg (Saale), den .....  
Bernward Küper  
Oberbürgermeister



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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans (nicht maßstäblich)

planerische Kommune Stadt Naumburg (Saale) Markt 1 06618 Naumburg fon (0 34 45) 273-0 fax (0 34 45) 273-149			<b>6. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg" gem. § 13a BauGB</b>	
Auftragnehmer Zur Mulde 25 04838 Zscheppin fon (0 34 23) 7 58 60-0 fax (0 34 23) 7 58 60-59			<b>Satzung</b>	
Auftragsnummer 18-114_B	Bearbeiter Kno/Wal	Maßstab 1:500	Projekt-Nr. 20190424_18-114_S	<b>1</b>
Gezeichnet Wal	geprüft 	Plangebiet in m 59,0 x 59,4	Datum 24.04.2019	