

Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 802 „Am Meisel“, Roßbach

Teil A PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 802 „Am Meisel“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am im Amtsblatt Nr. und im Internet auf der Seite www.naumburg.de erfolgt.
- Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 802 „Am Meisel“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am im Amtsblatt Nr. und im Internet auf der Seite www.naumburg.de erfolgt.
- Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 802 „Am Meisel“ mit der Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 802 „Am Meisel“ nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom2022 bis zum2022 zu folgenden Zeiten:

Montag:	von 09.00 Uhr - 18.00 Uhr
Dienstag:	von 09.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mittwoch:	von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Donnerstag:	von 09.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag:	von 09.00 Uhr - 14.00 Uhr

 jeden 1. Sonntag im Monat von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
 bei der Stadtverwaltung Naumburg im Bürgerbüro, Markt 1 (Eingang Herrenstraße), 06618 Naumburg (Saale) und in der Zeit

Montag:	von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag:	von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag:	von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr

 bei der Stadtverwaltung Naumburg, Fachbereich II, Sachgebiet Stadtplanung, Markt 12, im Vorraum von Zimmer 302, 06618 Naumburg (Saale).
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, wurde im Amtsblatt Nr. vom und im Internet auf der Seite www.naumburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister
- Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr.). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 802 „Am Meisel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Gemeinderat der Stadt Naumburg als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) vom gebilligt.
 Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 802 „Am Meisel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgerufen.
 Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) ortsüblich und im Internet unter www.naumburg.de bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
 Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
----	------------------------	------------

 Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl	§ 16 und 19 BauNVO
z. B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 und 18 BauNVO
z. B. OK 11 m	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter	§ 16 und 18 BauNVO

 Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO

 Verkehrsflächen

o	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	----------------------------	-------------------------

 Sonstige Planzeichen

o	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
o	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
o	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
o	DN ab 30°	Dachneigung der Hauptdachflächen als Mindestmaß § 85 BauOLSA
- KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

o	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Trinkwasserschutz Zone III Naumburg Roßbach	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
---	---	------------------------------------

 Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

o	Grenze vorhandener Flurstücke	
o	Flurstücksnummer	
o	Gebäude	
o	z. B. 750 m²	Vorschlag Grundstücksgröße
o		Vorschlag Grundstück / Bebauung

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**
 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.
- Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.
- Innere des Allgemeinen Wohngebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen bis zu der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 6/71 zulässig sind. Im Übrigen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 lit. a) und lit. b) BauGB)**
 4.1 Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.
 4.2 Belange des Artenschutzes
 Zum Schutz der Bruhvögel ist ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur in der Zeit von August bis März zulässig.
 Zum Schutz der Zauneidechsen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
 - Regelmäßige Mahd der Fläche in der Vegetationszeit vor der Inanspruchnahme
 - Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 10 m breiter Streifen ab März bis zur Inanspruchnahme regelmäßig zu mähen, maximale Aufwuchshöhe 5 cm
 - Vor einem Beseitigen der Vegetationsschicht ist entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Reptilienschutzzaun aufzustellen
 - Durch einen Fachgutachter ist der Verlauf des Zauns vorzugeben und das fachgerechte Aufstellen zu kontrollieren
 - Der Zaun ist bis zum Abschluss der Baumaßnahmen zu unterhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.
 - Die Umsetzung der Maßnahme ist zu protokollieren und Protokoll der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) u. lit. b) BauGB)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauOLSA sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.
 Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfreie mit Steinen bedeckte Flächen wie Schottergärten, Schotter- und Kiesflächen mit Ausnahme von Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, nicht zulässig.
- Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm (Laubbäum), Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm (Obstbaum)
 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Thujahecken ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 6.1 Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerlärm ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches A eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu errichten.
 6.2 Maßgebliche Außenpegel für schutzbedürftige Räume
 Die Berechnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume in den Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes muss anhand der im Bild 6.2.1 dargestellten Maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgen. Dabei sind die Vorgaben und Rechenregeln der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 anzuwenden. Die entsprechenden Nachweise müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude kann der Maßgebliche Außenlärmpegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB abgemindert werden. Alternativ kann eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Maßgeblichen Außenlärmpegel durchgeführt werden, die die aktuelle Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Eigenabschirmung und Abschirmung durch andere Gebäude berücksichtigt.

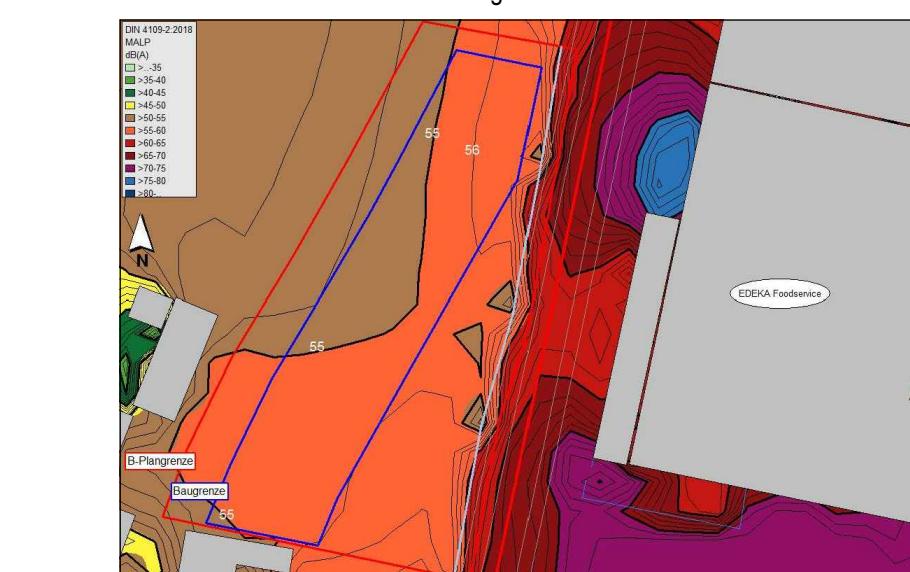
Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung soweit festgesetzt
Grundflächenzahl	Bauweise	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil dieser Satzung.



6.2.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Erdgeschoss



6.2.2 Maßgebliche Außenlärmpegel, 1. Obergeschoss

- Architektonischer Selbstschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume
 Für Wohn- und Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss, die nicht zum Schlafen genutzt werden, müssen Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ergriffen werden, wenn die Beurteilungspegel nach TA Lärm am Tag vor dem Fenster zum Raum 55 dB(A) wie im Bild 6.3.1 (hellblaue Isolinie) überschreiten. Auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude kann der Beurteilungspegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB abgemindert werden (hellgrüne Isolinie).
 Architektonischer Selbstschutz ist gegeben, wenn das betroffene Fenster durch geeignete Vorrichtungen im Regelfall nicht offenbar ist, sondern nur ausnahmsweise (z.B. zu Reinigungs- und Wartungszwecken) geöffnet werden kann. Der hygienisch erforderliche Luftwechsel ist über eine fensterunabhängige Lüftung oder gegebenenfalls über andere Fenster im Raum, die in einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nach TA Lärm unter 55 dB(A) am Tag angeordnet sind, zu gewährleisten. Eine fensterunabhängige Lüftungsanlage darf die erforderliche Schalldämmung nach Festsetzung 6.2 nicht herabsetzen.
 Alternativ kann architektonischer Selbstschutz durch Vorbauten (Wintergärten, Loggien o.ä.) oder Prallscheiben umgesetzt werden, wenn diese einen Beurteilungspegel nach TA Lärm von maximal 55 dB(A) am Tag vor dem Fenster zum schutzbedürftigen Raum gewährleisten.
 Eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Beurteilungspegel nach TA Lärm, die die aktuelle Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Eigenabschirmung und Abschirmung durch andere Gebäude berücksichtigt, ist zulässig.
- Architektonischer Selbstschutz für Schlafräume und Kinderzimmer
 Für Schlafräume und Kinderzimmer im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss müssen Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ergriffen werden, wenn die Beurteilungspegel nach TA Lärm nachts vor dem Fenster zum Raum 40 dB(A) gemäß Bilder 6.4.1 und 6.4.2 (hellblaue Isolinie) überschreiten. Auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude kann der Beurteilungspegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB abgemindert werden (hellgrüne Isolinie).
 Architektonischer Selbstschutz ist gegeben, wenn die Fenster durch geeignete Vorrichtungen im Regelfall nicht offenbar sind, sondern nur ausnahmsweise (z.B. zu Reinigungs- und Wartungszwecken) geöffnet werden können. Der hygienisch erforderliche Luftwechsel ist über eine fensterunabhängige Lüftung zu gewährleisten. Eine fensterunabhängige Lüftungsanlage darf die erforderliche Schalldämmung nach Festsetzung 6.2 nicht herabsetzen.
 Alternativ kann architektonischer Selbstschutz durch Vorbauten (Wintergärten, Loggien o.ä.) oder Prallscheiben umgesetzt werden, wenn diese einen Beurteilungspegel nach TA Lärm von maximal 40 dB(A) nachts vor dem Fenster zum schutzbedürftigen Raum gewährleisten.
 Eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Beurteilungspegel nach TA Lärm, die die aktuelle Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Eigenabschirmung und Abschirmung durch andere Gebäude berücksichtigt, ist zulässig.

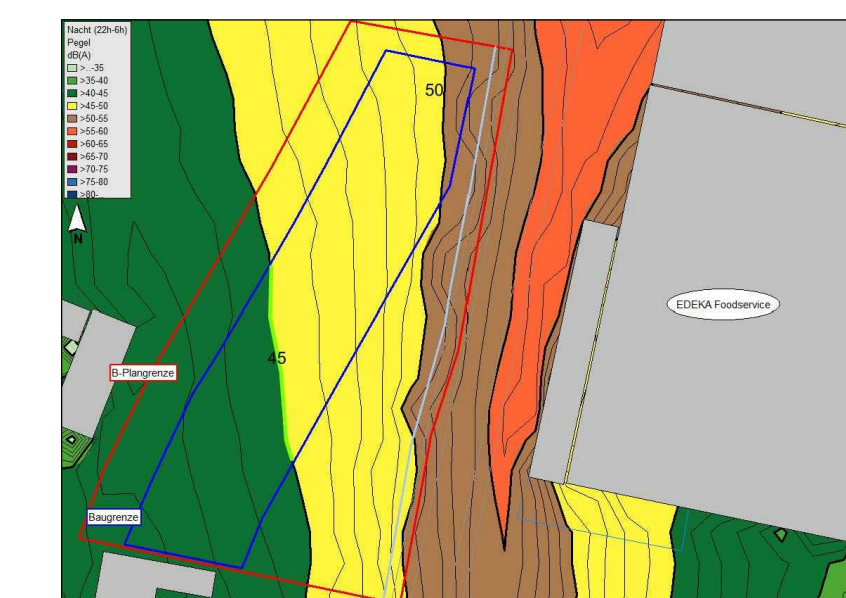


6.3.1 Beurteilungspegel Tag nach TA Lärm, 1. Obergeschoss

- Architektonischer Selbstschutz für Schlafräume und Kinderzimmer
 Für Schlafräume und Kinderzimmer im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss müssen Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ergriffen werden, wenn die Beurteilungspegel nach TA Lärm nachts vor dem Fenster zum Raum 40 dB(A) gemäß Bilder 6.4.1 und 6.4.2 (hellblaue Isolinie) überschreiten. Auf der lärmabgewandten Westseite der Gebäude kann der Beurteilungspegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB abgemindert werden (hellgrüne Isolinie).
 Architektonischer Selbstschutz ist gegeben, wenn die Fenster durch geeignete Vorrichtungen im Regelfall nicht offenbar sind, sondern nur ausnahmsweise (z.B. zu Reinigungs- und Wartungszwecken) geöffnet werden können. Der hygienisch erforderliche Luftwechsel ist über eine fensterunabhängige Lüftung zu gewährleisten. Eine fensterunabhängige Lüftungsanlage darf die erforderliche Schalldämmung nach Festsetzung 6.2 nicht herabsetzen.
 Alternativ kann architektonischer Selbstschutz durch Vorbauten (Wintergärten, Loggien o.ä.) oder Prallscheiben umgesetzt werden, wenn diese einen Beurteilungspegel nach TA Lärm von maximal 40 dB(A) nachts vor dem Fenster zum schutzbedürftigen Raum gewährleisten.
 Eine erneute Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Beurteilungspegel nach TA Lärm, die die aktuelle Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit Eigenabschirmung und Abschirmung durch andere Gebäude berücksichtigt, ist zulässig.



6.4.1 Beurteilungspegel Tag nach TA Lärm, Erdgeschoss



6.4.2 Beurteilungspegel Tag nach TA Lärm, 1. Obergeschoss

II BAURUNDRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
 1.0 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit einer Neigung von mindestens 30 Grad zulässig. Es sind innerhalb des WA 2 nur Sattel- und Walmtdächer zulässig.

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschließung des Gemeinderates der Stadt Naumburg vom der Bebauungsplan Nr. 802 „Am Meisel“, Roßbach bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Baugesetzbuch

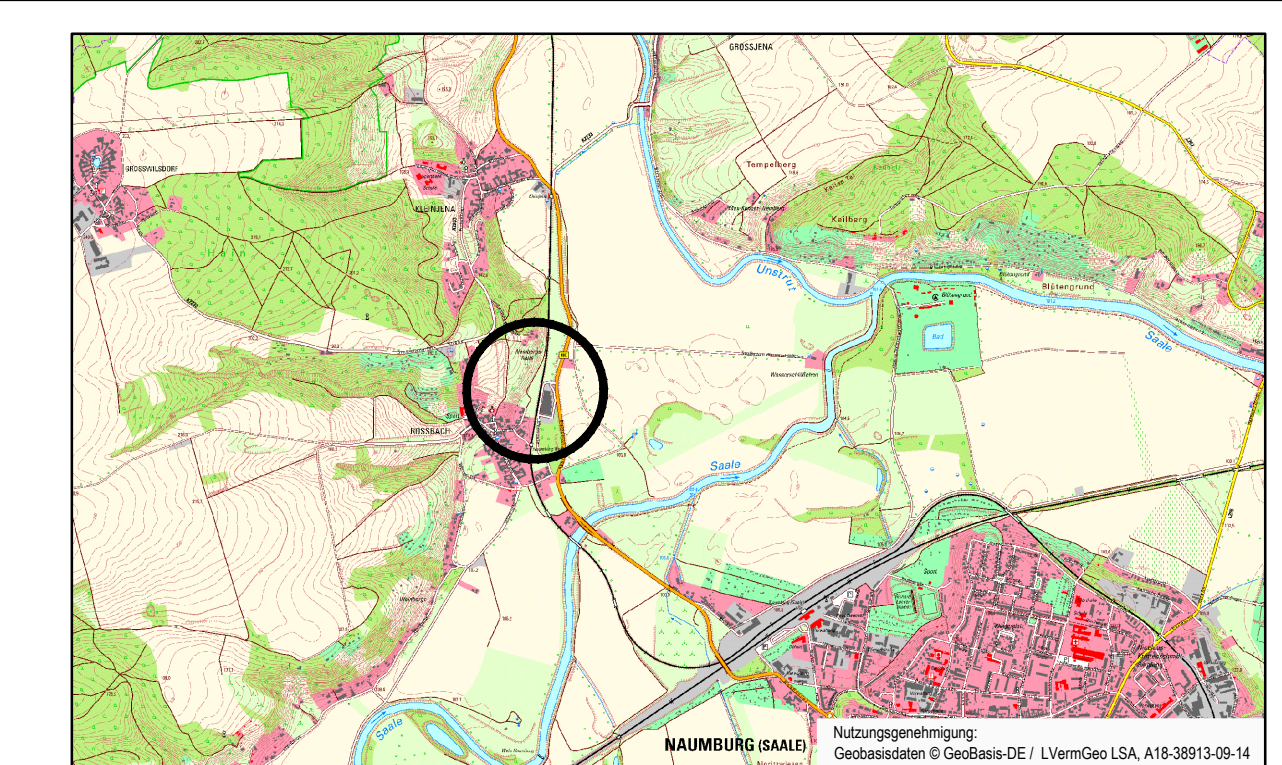
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), das durch Artikel 9 vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Bauordnungsverordnung

(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes



Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 802 „Am Meisel“, Roßbach

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Februar 2022
Gemarkung	Kleinjena
Flur	17
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte