Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Nr. 30

"Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes"

TEIL A PLANZEICHNUNG

MU 1	MU	a
0,7	siehe Planeinschrieb	siehe Planeinschrieb

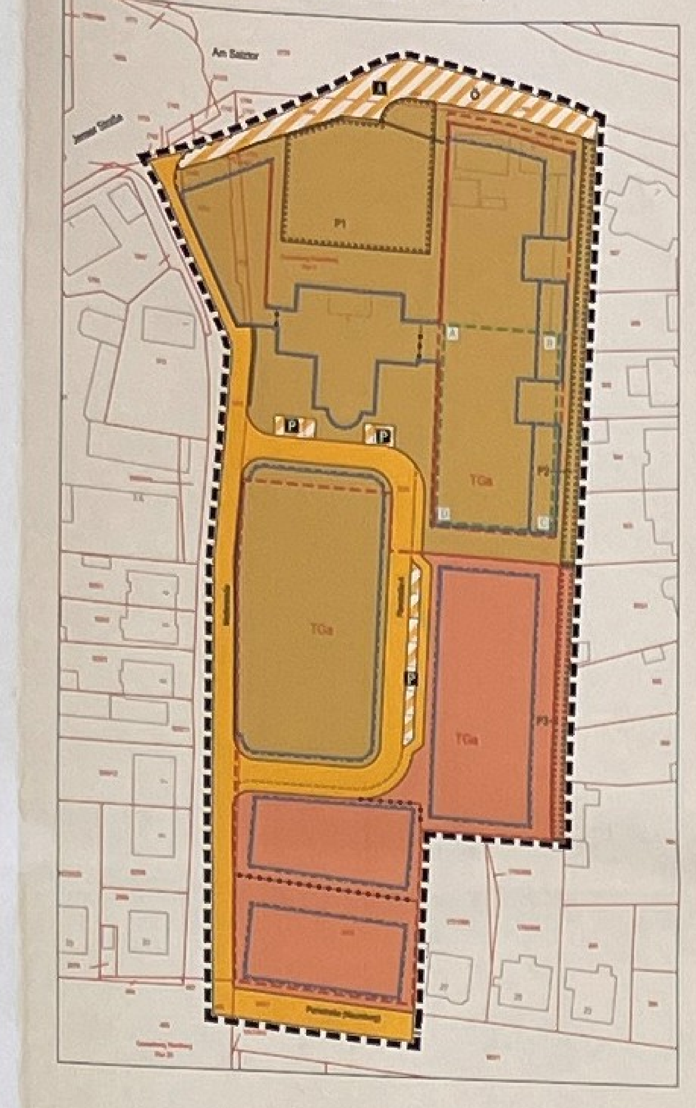
MU 2	MU	a
0,7	(II) - III + StG	146,0 m ü. NHN

WA 1	WA	a
0,4	(II) - III + StG	144,5 m ü. NHN

WA 2.1	WA	a
0,4	(II) - III + StG	147,0 m ü. NHN

WA 2.2	WA	a
0,4	(II) - III+ StG	148,0 m ü. NHN

NEBENZEICHNUNG 1 (1 : 1000)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MU	Urbane Gebiete	§ 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
z.B. 0,7	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§§ 16, 20 BauNVO
z.B. 142 m ü. NHN	Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§§ 16, 20 BauNVO
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß	§§ 16, 20 BauNVO
StG	Staffelgeschoss	§§ 16, 20 BauNVO

Baugrenzen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö	öffentlich	
p	privat	

Zweckbestimmung:

Zeichen	Erklärung
	Fußgängerbereich
P	Stellplatz
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen — § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

Zeichen	Erklärung
	unterirdisch

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

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
P	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
TGa	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Tiefgarage, vgl. hierzu Nebenzeichnung 1 und textliche Festsetzung 5.1	§ 9 Abs. 7 BauGB
A B C D	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze, vgl. hierzu Nebenzeichnung 1 und textliche Festsetzung 5.1	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Erhaltungsbereich	
D	Denkmalbereich, archäologisches Flächendenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
D	Baudenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB
	historische Mauer / Einfriedungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
GF 1	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen mit Nummerierung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
15,00	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	
LPB	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 siehe textliche Festsetzung 9.0	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung der LPB III - VI	
	Grenze Richtungssektor für Zusatzkontingente, vgl. hierzu Nebenzeichnung 2	
	Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Schallkontingenten innerhalb des Teilgebietes MU 1, vgl. hierzu Nebenzeichnung 2	

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Zeichen	Erklärung
	Grenze vorhandener Flurstücke
1782	Flurstückenummer
	Gebäude
	Vorschlag Stellplätze BesucherInnen
+132,24	Bestandshöhen in Meter über NHN

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet z.B MU 1	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO

1.2.1. In den Urbanen Gebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur in Form von der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² und folgenden Sortimenten zulässig:

- Back- und Fleischwaren,
- Drogeriewaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Pharmazeutische Artikel, Reformwaren,
- Schnittblumen, Topfpflanzen,
- Zeitungen/Zeitschriften.

1.2.2 In den Urbanen Gebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten und Tankstellen - nicht zulässig.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den MU-Teilgebieten nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nebenzeichnung 2 für das jeweilige Teilgebiet festgesetzt ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006), Abschnitt 5.
Für den in der Nebenzeichnung 2 festgesetzten Richtungssektor West (zwischen 180° und 360°, 0° ist im Norden) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ +2 dB(A)/m² tags und nachts.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 In dem MU-Teilgebiet 2 sowie in den WA-Teilgebieten 1, 2.1 und 2.2 ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auf maximal 2/3 der Gebäudegrundfläche zulässig.
Der Rücksprung des Staffelgeschosses muss jeweils mindestens in Richtung der jeweiligen Verkehrsflächen erfolgen.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Zulässig sind Dachaufbauten, die das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um maximal 0,50 m überschreiten, sofern sie mindestens 0,50 m hinter die Attika zurückgesetzt sind. Zulässig sind Dachaufbauten, die das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 0,50 m bis ausnahmsweise maximal 1,70 m überschreiten, sofern sie mindestens 2,50 m hinter die Attika zurückgesetzt sind. Innerhalb des östlich des Schwurgerichtes gelegenen Baufensters des MU-Teilgebietes 1 sind Dachaufbauten, die das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um mehr als 0,50 m überschreiten, ausschließlich innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten Fläche ABCD zulässig. Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 1 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Zulässig sind im Teilgebiet MU 2 Gebäude, die an die westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 3005, Gemarkung Naumburg, Flur 4 ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.

3.2 Für das MU-Teilgebiet 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 33 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

3.3 Für das WA-Teilgebiet 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

3.4 Für die WA-Teilgebiete 2.1 und 2.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Tiefgaragen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den für Tiefgaragen gekennzeichneten Flächen (in der Nebenzeichnung 1) zulässig.

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzten Grundflächenzahlen nicht überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Tiefgaragen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

4.3 *In dem MU-Teilgebiet 2 dürfen Balkone die westliche Baugrenze in einer Tiefe von bis zu 1,5 m ab einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante der Medlerstraße überschreiten.*

4.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten sind die notwendigen Stellplätze innerhalb der zur Planzeichnung gehörenden Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten Tiefgaragen unterzubringen.
Innerhalb der in der Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten Fläche ABCD sind Stellplätze auch im ersten Geschoss oberhalb der Geländeoberfläche zulässig.
Innerhalb der Teilgebiete MU 2, WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 können Stellplätze ausnahmsweise auch im ersten Geschoss oberhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden, wenn im entsprechenden Baugebiet keine Tiefgarage errichtet wird.

5.2 In den Teilgebieten MU 2, WA 1, WA 2.1 und WA 2.2 ist abweichend von der textlichen Festsetzung 5.1 je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein oberirdischer Stellplatz zulässig.
Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in allen Teilgebieten unzulässig.

6.0 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)

6.1 Dachbegrünung
Sämtliche nicht durch Photovoltaik- oder sonstige notwendige technische Anlagen in Anspruch genommenen lichten Dachflächen der Hauptdächer, jedoch mindestens 30% der lichten Dachflächen der Hauptdächer sind extensiv mit einem Niederschlagswasserspeichervolumen von mindestens 30 l/m² zu begrünen.

6.2 Fassadenbegrünung
Die östlichen Fassaden des östlich des Schwurgerichtes gelegenen Baufensters des Teilgebietes MU 1 sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine dieser Pflanzen zu setzen. Die Mindestgröße der offenen Bodenfläche beträgt je Pflanze 0,5 m x 0,5 m und der durchwurzelbare Raum 1 m³. Rankhilfen sind zulässig.
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die, in der Planzeichnung mittels Baugrenze festgesetzten, dreiseitig umbauten Innenhöfe.

6.3 Oberirdische Stellplätze sowie die befestigten Wege und Platzflächen innerhalb der nördlich des ehemaligen Schwurgerichts anzulegenden Grünfläche sind entweder mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen oder das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt Vor-Ort zu versickern.

6.4 Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss zuzüglich Filter- und Dränschichten allgemein 40 cm sowie mindestens 60 cm für Strauchgehölze betragen.

6.5 Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen ist vor Gehölzfällungen eine Kontrolle auf ein Vorhandensein von Höhlungen sowie deren Nutzung als Brut- bzw. Ruheplatz durchzuführen. Eine Nachkontrolle auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse erfolgt am gefällten Baum. Werden überwinternde Fledermäuse festgestellt, sind diese zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Winterquartier zu bringen. Die Kontrollen sind ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen, sie sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben.

6.6 Vor ggf. notwendigen Sanierungsarbeiten an der Fassade bzw. am Dach des Schwurgerichtes ist durch einen Fachgutachter eine Kontrolle auf vorhandene Brutplätze von Vögeln sowie eine Quartierseignung für Fledermäuse durchzuführen. Sind Brutplätze bzw. Quartiere für Brutvögel oder Fledermäuse vorhanden, sind Abrissarbeiten einschließlich bauvorbereitender Arbeiten am Gebäude erst nach Freigabe durch den Fachgutachter zulässig. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rückbaumaßnahme zu übergeben.

7.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

7.1 Innerhalb des Pflanzgebotes P 1 nördlich des ehemaligen Schwurgerichtes ist eine Grünfläche anzulegen. Innerhalb der Fläche sind Wege und Platzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 oder wassergebundene Wegedecken zulässig.
Es sind mindestens 6 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Es sind nur standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

7.2 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen P 2 und P 3 sind einreihige freiwachsende Strauchhecken aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.

Pflanzabstand: 1,5 m
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm

7.3 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Es sind nur standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

7.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA sind die gemäß festgesetzter Grundflächenzahlen in den WA-Teilgebieten und dem MU-Teilgebiet 2 nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.
Innerhalb dieser Flächen sind vegetationsfreie, mit Steinen bedeckte Flächen wie Schotter- und Kiesflächen mit Ausnahme von Traufstreifen, die an den Gebäuden angelegt werden, und Feuerwehraufstellflächen nicht zulässig.

8.0 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der im MU-Teilgebiet 1 durch das Planzeichen 15.5 PlanZV festgesetzten Flächen sind die Grundstücksflächen mit folgenden Rechten zu belasten:
GF 1 bis GF 3: Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen

9.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Teile des Plangebietes, die in der Planzeichnung mit den Lärmpegelbereichen LPB III bis VI belegt sind, sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erfolgen.
Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als bei der in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 reduziert werden.

NEBENZEICHNUNG 2 (1 : 1000)

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA

1.0 Dächer

1.1 Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 1 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

1.2 In den MU-Teilgebieten und den WA-Teilgebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad zulässig.

2.0 Fenster

Die Fensterachsen von übereinanderliegenden Geschossen müssen sich entweder mittels der Außenkanten oder der Mittelachse der Fenster aufeinander beziehen. Gleichartige Fenster innerhalb einer Etage müssen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen aufweisen.
Die Ausbildung von Schaufenstern ist ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Die Schaufenster sind aus der Struktur der jeweiligen Fassade zu entwickeln und müssen sich in die Gesamtfassade einfügen.
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Schaufenster nur ausnahmsweise zulässig.
Fensteröffnungen müssen ein hochstehend rechteckiges Format erhalten. Bei Fensteröffnungen mit einem Verhältnis von 1:1 oder 1:2 (H:B) für mehrflügelige Fenster oder Hebe-Schiebeanlagen an Balkonen oder Terrassen muss das einzelne Fensterelement jeweils ein eindeutig hochstehendes Format aufweisen. Für Schaufenster können Ausnahmen zugelassen werden.

3.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind innerhalb aller Teilgebiete und entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu belastenden Flächen mit Ausnahme der das ehemalige JVA-Gelände umgebenden Bestandsmauern und von Einfriedungen entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes nicht zulässig.

4.0 Fassadengestaltung

4.1 Fassaden sind in ihrer Wirkung, unabhängig von ihrer Konstruktion, als Lochfassaden zu errichten oder zu erhalten. Der geschlossene Fassadenanteil muss mindestens 60% betragen. Das gilt auch für oberirdische Garagengeschosse.
Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m sind durch architektonische Gliederungselemente (z. B. Stützen, Pfeiler, Lisenen) in Abschnitte von jeweils maximal 20,0 m vertikal zu strukturieren.
Erker dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Fassade hinausragen und Balkone maximal 2,00 m.
Bei Putzfassaden sind ausschließlich glatte Putze mit einer feinkörnigen Oberfläche ohne Richtungsstruktur zu verwenden; gemusterte und strukturierte Putzarten sind unzulässig. Nutungen oder Bossen im Putz sind im untergeordneten Umfang zulässig.
Neben Putz sind als Materialien Sichtmauerwerk, Natursteinverkleidung und an untergeordneten Bauteilen - wie z. B. Balkonen - Echtholz oder nichttransparentes Glas zulässig.

5.0 Anforderungen an die Farbgebung von Fassade

Für die Farbgestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 sind Pastellfarbtöne und helle Farben zu wählen.
Es sind nicht mehr als zwei Hauptfarben an einem Gebäude zu verwenden. Ein reines Weiß nach dem Natural Color System mit dem Code 00 00 ist unzulässig.

6.0 Vordächer, Kragplatten und Markisen

Vordächer, Markisen und Kragplatten sind lediglich in der Erdgeschosszone zulässig und dürfen nur symmetrisch über Schaufenstern und Eingangsbereichen angebracht werden.
Kragdächer sind maximal mit einer Auskragung von 1,50 m gemessen von der Hauptfassadenfläche und mit einer massiven Ansichtsfläche bis maximal 0,20 m zulässig.
Bei mehreren Vordächern an einer Fassade sind die Konstruktionen für ein Gebäude in gleicher Art und Ausführung zu gestalten.
Konstruktionshöhe, Material und Farbigkeit von Kragdächern bzw. -platten müssen auf das jeweilige Gebäude und auf die Nachbarbebauung abgestimmt sein. Unterhalb von Kragdächern dürfen keinerlei Markisen oder andere Dachkonstruktionen angebracht werden.
Markisen sind als bewegliche Überdachung mit direkter Befestigung an der Hauswand auszuführen.
Markisen sind symmetrisch zu den Fassadenachsen oberhalb des Schaufensters und der Terrassentüren anzuordnen. Die Markisen sind maximal zweifarbig und in Stoff bzw. nicht glänzenden, textilähnlichen Materialien auszuführen; die Farbigkeit ist auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen.

7.0 Fassadenillumination

Die blendfreie Illumination von einzelnen Fassaden und Fassadenabschnitten ist von oben nach unten ist zulässig. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Vögeln, Insekten und anderen Tieren ist bei Anstrahlungen der Lichtkegel auf das zu beleuchtende Objekt zu begrenzen. Dies ist sowohl durch Anstrahlen wie auch durch Hinterleuchten möglich.
Die Beleuchtung muss in weißem oder gelblichem Licht ausgeführt werden. Bei weißem Licht ist ein warmer Lichtton mit einem niedrigen Blauanteil zu wählen (ca. 2500 K bis 5000 K).
Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60° C zu verwenden.
Die Fassadenbeleuchtung muss durch gleichmäßiges Licht ohne Wechselwirkungen in Intensität, Farbe, Richtung und Muster erfolgen.
Die dafür notwendigen Strahler müssen an bzw. hinter der jeweiligen Fassade oder in einer schlichten Konstruktion in Bodennähe angebracht werden. Nur ausnahmsweise ist das Anstrahlen von Gebäuden mittels externer Scheinwerfer gestattet; dabei muss es sich um Gebäude mit besonderer historischer oder architektonischer Qualität handeln.

Nachrichtliche Übernahme Werbesatzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Naumburg vom 02.12.1994 in der Fassung der Änderung durch die 2. Euro-Anpassungssatzung vom 14.06.2002 sowie durch die Änderungssatzung - örtliche Bauvorschriften der Stadt Naumburg vom 18.09.2010.

Hinweis zum Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans erst 5 Jahre (oder später) nach Kartierung/Potentialanalyse ist für die Realisierungsplanung eine projektbezogene Kartierung und Neubetrachtung aller Artengruppen erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 18.07.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes" gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 20.10.2012 im Naumburger Tageblatt erfolgt.
Bei der Aufstellung wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

2. Mit Schreiben vom 02.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 21.02.2022 durch eine öffentliche Auslegung. Die Auslegung wurde am 14.01.2022 im Amtsblatt Nr. 01/2022 und im Internet auf der Homepage der Stadt (https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen.html) bekannt gemacht.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

4. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 21.05.2025 den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes" mit der Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

5. Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes" nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.06.2025 bis zum 25.07.2025 zu folgenden Zeiten

Montag, Mittwoch, Freitag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag	09.00 Uhr - 18.00 Uhr
jeden 1. Sonnabend im Monat	09.00 Uhr - 12.00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Naumburg im Bürgerbüro, Markt 1 (Eingang Herrenstraße), 06618 Naumburg (Saale) und auf der Internetseite der Stadt Naumburg (Saale) über das Beteiligungsportal Sachsen-Anhalt: https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/hauptportal/startseite

Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 6/2025 vom 13.06.2025 und auf dem o. g. Internetportal erfolgt.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

7. Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren wurde der Entwurf geändert. Die Veröffentlichung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes" nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 22.09.2025 bis zum 09.10.2025 zu folgenden Zeiten

Montag, Mittwoch, Freitag	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag	09.00 Uhr - 18.00 Uhr
jeden 1. Sonnabend im Monat	09.00 Uhr - 12.00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Naumburg im Bürgerbüro, Markt 1 (Eingang Herrenstraße), 06618 Naumburg (Saale) und über das Beteiligungsportal Sachsen-Anhalt: https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/hauptportal/startseite

Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 9/2025 vom 12.09.2025 und auf dem o. g. Internetportal erfolgt.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

8. Den von der Änderung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2025 die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans gegeben.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

9. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am 11.3.26 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr. 22/26).

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Stand vom November 2025, wurde am 11.3.26 vom Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 23/26). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

11. Die Satzung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Satzung in der Fassung vom November 2025 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 11.3.26 übereinstimmt.

Naumburg (Saale), den 25.03.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans sowie 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 10.04.26 im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) und auf der Homepage der Stadt (https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen.html) ortsüblich 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 10.04.26 in Kraft getreten.

Naumburg (Saale), den 10.04.2026 — i.V. [Unterschrift] — Oberbürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale)vom ..... der Bebauungsplan Nr. 30 "Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes" bestehend aus dem Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan Innenentwicklung (§ 13a BauGB) Nr. 30
"Städtebauliche Neuordnung des Justizvollzugsanstalt-Geländes"

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	November 2025
Gemarkung	Naumburg
Flur	4, 20
Maßstab	1 : 500
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Stand 2019

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.