Teil A

Hinweise:

- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Sanierungsgebiet "Altstadt" von Bad Kösen.

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um ein Bestattungs- und Siedlungsareal der Bronzezeit und des Mittelalters. Gem. § 14 DSchG ST bedürfen Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

- Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatschG sind vor Baufeldfreimachung Begehungen durchzuführen. Zum potentiellen Artenspektrum wird auf die artenschutzfachliche Bewertung als Anhang der Begründung verwiesen.

Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 101 Bezeichnung vorhandener Flurstücke
- Flur 10 Bezeichnung der Flur
- vorhandene Flurgrenzen

Kartengrundlage

Vermessung:

Stadt	Naumburg (Saale)
Gemarkung	Bad Kösen
Flur	9; 10
Maßstab	1 : 1.000
Stand	02/2016
Lagesystem	LS 150
Höhensystem	NHN (GPS)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:

Dipl.-Ing. Gunnar Blache
Buchholzstraße 5
06618 Naumburg
Telefon 03445/71770 Fax 03445/717732

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
am Nov. 2009
Aktenzeichen A18-38913-2009-14

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB): Begünstigte:
- Ⓐ Eigentümer/Anlieger Flurstück 100 und Flurstück 101, Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsdienste
- Ⓑ Eigentümer/Anlieger Flurstück 101, Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsdienste
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB); hier: Kampfmittelbelastung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB); hier: Teilfläche Flutgraben
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Allgemeine Wohngebiet **WA** wird gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt festgesetzt:

   Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO unzulässig.

2. Das Allgemeine Wohngebiet **WA** wird gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt festgesetzt:

   Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ- Obergrenze von 0,5 zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

4. Die Baugrenzen dürfen in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** im Bereich von Vordächern, Erkern, Kellerlichtschächten und Balkonen bis zu 1,00 m, im Bereich von Dachüberständen bis zu 0,50 m überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor das Maß des Dachüberstandes, ist mit Ausnahme von Treppen bzw. Haustritten unzulässig.

Hinweis:
Es ist zulässig, den nördlich an das Flurstück 100 angrenzenden Erdwall, bei Erfordernis im Rahmen der Grundstücksnutzung zu verändern. Die bestehende Funktion als Lärmschutzwall darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen. Hierzu zählen auch überdachte Freisitze, Terrassen, Geräteschuppen, Bootsunterstände sowie Swimmingpoolanlagen bis zu jeweils 20 m² Grundfläche, dem Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

6. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

7. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes **WA** ist, ausgehend von der bestehenden Gasleitung des nördlich gelegenen Flurstückes 100, ein 4,00 m breites Leitungsrecht für Versorgungsleitungen, zum südlich gelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zu sichern.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

8. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist bei Maßnahmen zur Geländestabilisierung die Errichtung von Stützmauern zur Überbrückung von Geländesprüngen zulässig.

Hinweis:
Das Abflussprofil des angrenzenden Flutgrabens ist von jedweder Bebauung frei zu halten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG

9. Für die überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes **WA** werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

a) Gem. DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") ist im Allgemeinen Wohngebiet **WA** das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlafräumen einzuhalten:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
WA	III	61 bis 65	30 dB (A)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109*)
* Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

b) Für in nördlicher und östlicher Richtung angeordnete Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder andere Maßnahmen (z. B. Innenbelüftung) erforderlich. Passiver Schallschutz und der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen w. v. sind für schutzbedürftige Räume nicht erforderlich, wenn deren Fenster so angeordnet sind, dass sie Richtung Süden orientiert liegen bzw. in Gebäudeteilen, die einem Innenhof zugewandt sind, sofern diese von anderen Baukörpern abgeschirmt werden. In dem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass vor den Fenstern der Immissionsrichtwert von 40 dB (A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)unterschritten wird.

Soweit z. B. durch Eigenabschirmungen oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-2719[1], 24. BImSchV[2]) zulässig.

[1] VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (8/87)
[2] Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung-24. BImSchV vom 4. Februar 1997, BGBl. I, 1997, Nr. 8.)

10. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** (und auch bei Rollladenkästen, die nicht außen vor dem Fenster angeordnet sind), ist deren Schalldämmmaß und die zugehörige Bezugsfläche bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes gem. textlicher Festsetzung Ziff. 9 zu berücksichtigen und wie eine zusätzliche "Fensterfläche" zu behandeln. Die Korrekturwerte in Abhängigkeit von DIN 4109, Tab. 9, sind in den betroffenen Objekten im jeweiligen Einzelfall zu ermitteln.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11. Die als Zufahrten und Stellplätze zu befestigenden Flächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert ≥ 60 % zulässig.

12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher/Heister/Obstgehölze (Hecken, Strauchgruppen):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus cathartica	Faulbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Malus floribunda	Zierapfel	Sambucus racemosa	Roter Holunder

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Hochstämmen sind mind. 3 × verpflanzte Gehölze mit durchgängigem Leittrieb und Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorzusehen. Obstbäume sind als verpflanzte Hochstämme zu verwenden. Ansonsten sind verpflanzte Heister von 125 - 150 cm und Sträucher als verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen zu verwenden.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**DSchG ST**) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP ST 2010**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, in Kraft seit dem 21.12.2012

SATZUNG DER STADT NAUMBURG (SAALE) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 13 "WEINBERGSBLICK", OT BAD KÖSEN

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) vom 14.12.2016, folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", Naumburg (Saale), OT Bad Kösen für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen (Ziff. 1. bis 12.)
- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", Naumburg (Saale), OT Bad Kösen vom 15.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Naumburger Tageblatt am 25.06.2016 erfolgt.

   Stadt Naumburg (Saale), den . . . . . .
   Siegel . . . . . Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

   Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
   Humperdinckstraße 16
   06844 Dessau-Roßlau

   Dessau-Roßlau, den . . . . . .
   Planverfasser

3. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 15.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", Naumburg (Saale), OT Bad Kösen mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist durch Abdruck im Naumburger Tageblatt am 25.06.2016 erfolgt.

   Stadt Naumburg (Saale), den . . . . . .
   Siegel . . . . . Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", Naumburg (Saale), OT Bad Kösen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 04.07.2016 bis zum 05.08.2016 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.06.2016 im Naumburger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.06.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Stadt Naumburg (Saale), den . . . . . .
   Siegel . . . . . Oberbürgermeister

5. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am 14.12.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Stadt Naumburg (Saale), den . . . . . .
   Siegel . . . . . Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 13 "Weinbergsblick", Naumburg (Saale), OT Bad Kösen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 14.12.2016 vom Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) vom 14.12.2016 gebilligt.

   Stadt Naumburg (Saale), den . . . . . .
   Siegel . . . . . Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, beschlossen durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) am 14.12.2016 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

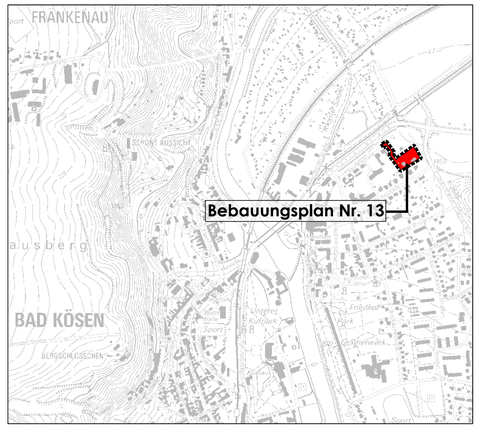
   Stadt Naumburg (Saale), den . . . . . .
   Siegel . . . . . Oberbürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.03.2017 im Naumburger Tageblatt gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
   Die Satzung ist am 04.03.2017 in Kraft getreten.

   Stadt Naumburg (Saale), den . . . . . .
   Siegel . . . . . Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

   Stadt Naumburg (Saale), den . . . . . .
   Siegel . . . . . Oberbürgermeister



Top. Karte 1: 10.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: LVermGeo/A 18-38913-2009-14, v.: Nov. 2009

STADT NAUMBURG (SAALE)
OT STADT BAD KÖSEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 13 "WEINBERGSBLICK"

BEKANNTMACHUNG
Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

NAUMBURG/Saale

M 1:1.000 m 0 10 20 30 40 50

04.03.2017

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de