Stadt Naumburg (Saale) Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick" gemäß § 13 b BauGB

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

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 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

WA	
0,4	0,8
II	o
OK 133,5m üNHN	

- WA - allgemeines Wohngebiet
- 0,4 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- (0,8) - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o - Bauweise offen
- OK 133,5m ü NHN - Höhe baulicher Anlagen Oberkante als Höchstmaß in m über NHN

Baulinien, Baugrenzen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-leitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Gemeinschaftsgrünfläche Parkanlage

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)**

Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen — Erhalt Bäume

Sonstige Planzeichen

D Umgrenzungen von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 BauGB)

z.B. St Stellplätze (PKW; Müllbehälter u.ä.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

20 Bemaßungslinien mit Maßangaben

Bezugslinien stehen im rechten Winkel

2. Bestandsangaben (Auszugsweise)

Gebäude

Böschung

Mauer

Zaun

Baum

Bezeichnung Durchmesser/ Höhe

99.99 Höhenpunkt mit Höhentext

Flurstücksgrenze

10 Flurstücksnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

2.1 Die auf der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen dürfen mit Gebäudeteilen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2 m und auf einer Länge von maximal 5 m überschritten werden, wenn keine anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften entgegen stehen.

2.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 12 - 14 BauNVO)

3.1 Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St festgesetzt. Auf dieser Flächen sind die Errichtung von Besucherstellplätzen, Sammelstellplätzen für priv. Müllbehälter (Braune, Blaue, Gelbe und Restmüll - Tonne) bzw. Behälter oder Nebenanlagen in Form von untergeordneten Gebäuden zur Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu verbringen (versickern/Brauchwassernutzung o.ä.).

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

5.1 Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Flächen sind von Baumpflanzungen frei zu halten.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die auf der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind private Grünflächen.

6.2 Im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist das Anlegen eines max. 1,5 m breiten wasserdurchlässigen Weges zulässig. Hier ist weiterhin die Anlage einer Spielfläche und das Aufstellen von Sitzmöbeln zulässig.

6.3. Im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist je 150 m² überbauter Fläche (Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze....) ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzqualität von min. 3x v Stu 12 - 14 cm oder je 3 m² ein einheimischer, laubwerfender Strauch Pflanzqualität verpflanzter Strauch h = 60 - 100 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Bestand innerhalb der Grundstücksflächen die nicht als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt werden, sind anrechenbar.

Pflanzliste Bäume

Winterlinde	-	Tilia cordata
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feldahorn	-	Acer campestre
Wildobst in Sorten	-	Malus sylvestris
Stieleiche	-	Quercus robur
Obstbäume alter Sorten als Hochstamm		

Pflanzliste Sträucher:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	-	Cornus sanculinea
Europäisches Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Gemeiner Schneeball	-	Viburum opulus
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgaris
Haselnuß	-	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Gewöhnl. Berberitze (B)	-	Berberis vulgaris
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn in Arten (B)	-	Crataegus spec.
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Gewöhnl. Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gewöhnl. Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe (B)	-	Prunus spinosa
Feldrose (B)	-	Rosa arvensis
Hundsrose (B)	-	Rosa canina
Weinrose (B)	-	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnl. Schneeball	-	Viburnum opulus
Gewöhnl. Felsenbirne	-	Amelanchier ovalis
Gemeiner Flieder	-	Syringa vulgaris
Sommerflieder	-	Buddleja

7. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

7.1. Der auf der Planzeichnung zur Erhaltung dargestellte Hangbereich nach Norden ist als Gehölzfläche dauerhaft zu erhalten. Bei notwendigen Fällungen/ Abgängen ist gleichwertiger Ersatz (vorrangig, Ahorn, Linde, Eiche) mit einer Pflanzqualität 3 x verpflanzt Stu 12 - 14 cm zu pflanzen.

7.2. Die auf der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Erhaltungsgebot sind im Fall eines Abgangs in gleichwertiger Baumart mit einer Pflanzqualität 3 x v, Stu 14 - 16 cm zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1. Baumfällungen/ Rodungen von Gehölzen bedürfen der Genehmigung der Stadt Naumburg und sind entsprechend der geltenden Baumschutzsatzung auszugleichen.

II. Hinweise

1. Die Grundstücksentwässerung bedarf einer Genehmigung durch den AZV Naumburg bzw. der Unteren Wasserbehörde des Burgenlandkreises.

2. Die Maßnahmen des Artenschutzbeitrages (siehe Anlage Begründung und verankert im städtebaulichen Vertrag) sind nachzuweisen und deren Erhaltung auch durch die künftigen Eigentümer dauerhaft zu sichern.

3. Vor einer Gehölzrodung ist eine Begutachtung auf Vorkommen geschützter Arten erforderlich. Eine Fällung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Dezember 2017 ergänzt 30.04.2018

Legende Nachrichtliche Übernahme Leitungen (keine Lagegenauigkeit - nur prinzipielle Leitungsführung

- Schmutzwasserleitung priv.
- Energieleitung - NS-Freileitung
- Energieleitung - NS-Leitung
- Telefonleitung
- Trinkwasserleitung

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.01.2018 (Beschluss Nr. 231/17) Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch durch Abdruck in der Mitteldeutschen Zeitung/Naumburger Tageblatt am 02.03.2018 erfolgt. Die Bekanntmachung im Internet erfolgte unter www.naumburg.de/de/bekanntmachungen/bebauungsplan-nr.73-wohngebiet-auenblick-aufstellungsbeschluss.html In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Naumburg, den 20.06.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 27.01.2018 beteiligt worden.

Naumburg, den 20.06.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Der Gemeinderat hat am 24.01.2018 (Beschluss Nr. 232/17) den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Naumburg, den 20.06.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben während folgender Zeiten: 12.02.2018 bis zum 16.03.2018 im Bürgerbüro, Markt 1, Eingang Herrenstraße, 06618 Naumburg

Mo 9.00 - 18.00 Uhr
Di 9.00 - 18.00 Uhr
Mi 9.00 - 12.00 Uhr
Do 9.00 - 18.00 Uhr
Fr 9.00 - 14.00 Uhr
jeden 1. Sonnabend im Monat (03.03.2018) von 9.00 -12.00 Uhr

und in der Stadtverwaltung, Fachbereich II, SG Stadtplanung Markt 12, im Vorraum von Zimmer 302, 06618 Naumburg (Saale) zu jedermanns Einsicht

Mo 9.00 - 12.00 Uhr
Di 9.00 - 12.00 Uhr 14.00 - 18.00 Uhr
Mi 9.00 - 12.00 Uhr 14.00 - 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Weiterhin konnte der Bebauungsplan im Internet unter https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen.html eingesehen werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.02.2018 im Amtsblatt Naumburger Tageblatt/Mitteldeutsche Zeitung und im Internet unter https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen.html- ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Naumburg, den 20.06.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufgefordert worden.

Naumburg, den 20.06.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.06.2018. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Naumburg, den 20.06.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Der Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.06.2018 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Datum vom 30.04.2018 wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2018 gebilligt.

Naumburg, den 20.06.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Naumburg, den 20.06.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Der vom Gemeinderat der Stadt Naumburg Saale in der Sitzung am 13.06.2018 als Satzung nach § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B sowie der Begründung 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 07.07.2018 im Naumburger Tageblatt/ Mitteldeutsche Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter www.naumburg.de.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am 07.07.2018 in Kraft getreten.

Naumburg, den 07.07.2018

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Naumburg (Saale)
Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a und b des BauGB Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBL. I S. 3634) sowie nach§ 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 13.06.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil (A) - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil (B) - Textliche Festsetzungen

i.V. Bernward Küper
Oberbürgermeister

Siegel

Stadt Naumburg (Saale)
Markt 1
06618 Naumburg

Bebauungsplan Nr. 73
"Wohngebiet Auenblick"

Entwurf vom 04/2018

URSCHRIFT

Nr.	Art der Änderung und Ergänzung	Datum	Name
4			
3			
2			
1	Einarbeitung Ergebnisse Abwägung	30.04.2018	Kohlschmidt

Boy und Partner B&P
Hausanschrift: Graf-Stauffenberg-Straße 36 06618 Naumburg
Postanschrift: Postfach 1727 06607 Naumburg
Tel. 03445-7123-0 Fax 03445-712345

Maßstab: 1 : 1000

	Datum	Name
gezeichnet	24.01.2018	Kohlschmidt
gepr./genehm	24.01.2018	Ihle