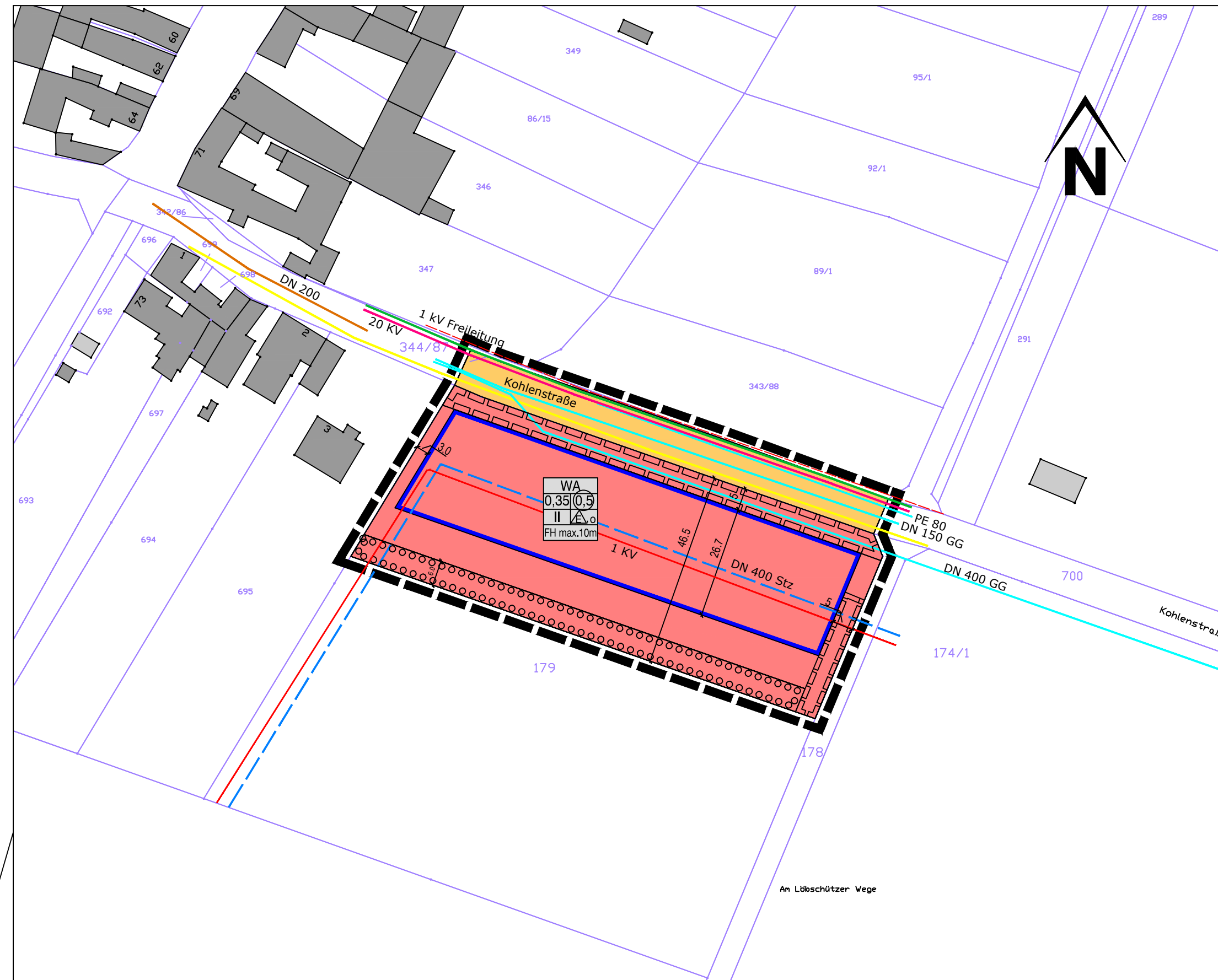


# STADT NAUMBURG (SAALE) Bebauungsplan Nr. 303 gemäß § 13b BauGB

## "Südlicher Ortsrand" Flemmingen

### Teil A: Planzeichnung



### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 4 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet	
0,35	0,5	max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ)
II	E	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
FH max. 10,0 m		max. Anzahl der Vollgeschosse E - nur Einzelhäuser zulässig Bauweise o - offen
		max. Firsthöhe

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

5.1 Straßenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

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

Bemaßungslinien mit Maßangaben

Bezugslinien stehen im rechten Winkel

2. Bestandsangaben (Auszugsweise)

Gebäude  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer

Legende Nachrichtliche Übernahme Leitungen (keine Lagegenauigkeit - nur prinzipielle Leitungsführung)

Schmutzwasserleitung  
Energieleitung - MS- Erdkabel  
Energieleitung - NS-Freileitung  
Energieleitung - NS- Erdkabel  
Telefonleitung  
Trinkwasserleitung  
Entlüftungs- und Entleerungsleitung Trinkwasser  
Fernmeldetrasse

### Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO  
Im Plangebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe mit Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind mit Bezug auf § 1 Abs. 5 Räume für freie Berufe.  
Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 – 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ( Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind mit Bezug auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Festsetzung gemäß Eintrag auf der Planzeichnung  
2.2. Als Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Firsthöhe gilt die Höhe der vorhandenen Straßenverkehrsfläche der angrenzenden Kohlenstraße (Mittelwert vor dem Grundstück).

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

3.1. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Ausgenommen davon sind Wärmetauscher.  
3.2. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und §§ 12 + 14 BauNVO)

4.1. Die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ist außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

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

5.1. Auf der Südseite der Kohlenstraße (Flurstück 700) ist im Bereich des Geltungsbereiches ein Fußweg mit einer Breite von 1,5 m herzustellen.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)

6.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Pflanzbindung ist eine mind. dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen, laubwerfenden Gehölzen mit einem Gehölzabstand von max. 1,0 m und einer Pflanzqualität 2 x verpflanzt h = 60 - 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erste Reihe ist mit einem Mindestabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Empfohlene Gehölze

Pflanzliste Sträucher  
Hundsrose - Rosa canina  
Apfelrose - Rosa rugosa  
Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus  
Weißer Hartriegel in Sorten - Cornus alba  
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea  
Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare  
Hasel - Corylus avellana  
Schlehe - Prunus spinosa  
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus  
Feldahorn - Acer campestre  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Hainbuche - Carpinus betulus

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7.1. Die Flächen sind 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 Baum- und Strauchpflanzungen frei zu halten.

II. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 BauO LSA

Dachgestaltung

Die Dacheindeckung ist nur in roter bis dunkelroterbrauner Farbe bzw. in Grau- bis Anthrazitönen zulässig. Dacheindeckungen zur thermischen und photovoltaischen Energienutzung sind als Indachanlagen und als aufgesetzte Anlagen zulässig.

III. Hinweise

1. Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt im Frühjahr und Sommer 2020 eine Prüfung der Fläche auf Vorkommen des Feldhamsters durch eine geeignete natürliche oder juristische Person (z.B. Ing./Büro) mit entsprechenden Fachkenntnissen.  
Werden Feldhamster gefunden, so ist vor Baubeginn eine Umsiedlung in die benachbarten verbleibenden Feldbereiche vorzunehmen und eine Hamsterschonfläche südlich angrenzend an den Geltungsbereich anzulegen. Die Umsiedlung muss im Zeitraum zwischen 25.08. und 30.09. erfolgen.

2. Denkmalschutz/ Archäologie

Grundsätzlich besteht die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o. g. Landesamt und von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

18.05.2020

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Naumburg (Saale) Bebauungsplan Nr. 303 "Südlicher Ortsrand" Flemmingen

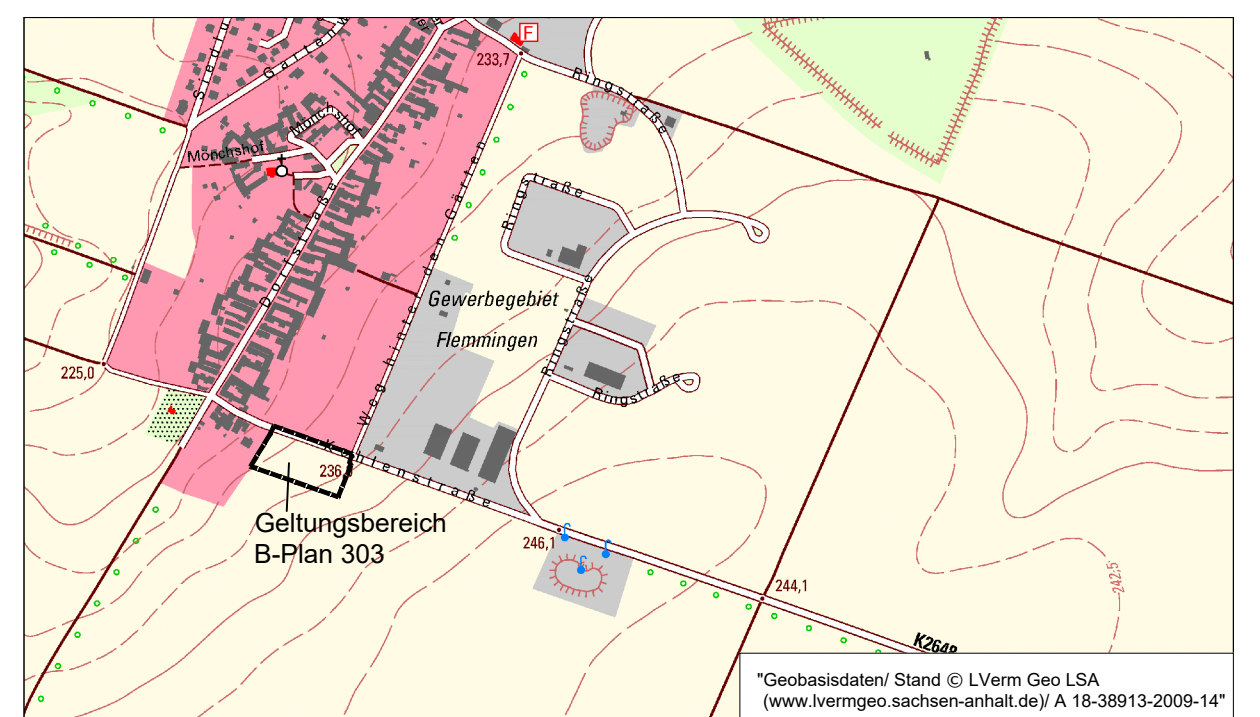
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a und b des BauGB Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 303 "Südlicher Ortsrand" Flemmingen" 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

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister



### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 20.11.2019 (Beschluss Nr. ...) Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Naumburger Stadtanzeiger am ... erfolgt. Die Bekanntmachung im Internet erfolgte unter [www.naumburg.de/de/bekanntmachungen/...html](https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen/...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 wird.

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

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

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

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

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben während folgender Zeiten:

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. Sonntag im Monat (.....) 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 und 14.00 - 18.00 Uhr  
Mi 9.00 - 12.00 Uhr  
Do 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr  
Fr 9.00 - 12.00 Uhr  
nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 ... im Amtsblatt Naumburger Stadtanzeiger und im Internet unter <https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen/html-ortsueblich-bekanntgemacht-wurden>.

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

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

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

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

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

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Datum vom ... wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ... gebilligt.

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

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

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

Der vom Gemeinderat der Stadt Naumburg Saale in der Sitzung am ... 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 ... im Amtsblatt, Naumburger Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter [www.naumburg.de](https://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.

Naumburg, den

Siegel Bernward Küper  
Oberbürgermeister

STADT NAUMBURG (SAALE) Bebauungsplan Nr. 303 „Südlicher Ortsrand“ Flemmingen  
Planung Stadt Naumburg (Saale) Abteilung Stadtplanung  
Aktualitätsstand der Planung 29.04.2020  
Gemarkung Flemmingen  
Flur  
Maßstab 1:1000  
Kartengrundlage Liegenschaftskarte  
Verwendeten der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.  
Exemplar Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB