Bebauungsplan
Nr. 50
"Gewerbegebiet Steinkreuzweg"
2. vereinfachte Änderung

- Geänderte Textfestsetzungen"

Urschrift

STADT NAUMBURG 1

Curt Becker
Oberbürgermeister

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82028 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

STADT NAUMBURG/SAALE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BP NR. 50 GEWERBEGEBIET STEINKREUZWEG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) 1. BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

gem. § 4 BauNVO

Die nach § 4 (3) 2. bis 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI)

gem.§ 6 BauNVO

1.2.1 Die in § 6 (2) 6.und 8. BauNVO genannten Nutzungen sind gem.§ 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Von der in § 6 (2) 4. BauNVO zulässigen Nutzung "sonstige Gewerbebetriebe" sind Sex-Shops, Sex-Kinos und Automaten-Spielhallen ausgenommen gem.§ 1 (5) i.V.m.§ 1 (9) BauNVO. Diese können jedoch ausnahmsweise gem.§ 1 (7) 2. BauNVO oberhalb des ersten Vollgeschosses zugelassen werden.

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82028 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

STADT NAUMBURG/SAALE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BP NR. 50
GEWERBEGEBIET STEINKREUZWEG

1.2.3 Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gewerbegebiete (GE)

gem. § 8 BauNVO

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete werden gem. § 1 (4) bis § 1 (9) BauNVO

1) nach der Art der zulässigen Nutzung und
2) nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

1.3.1 Die in der Abstandsliste genannten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind allgemein unzulässig.

1.3.2 Massentierhaltungen in jeder Größenordnung sind allgemein unzulässig.

1.3.3 Die Betriebsarten der Abstandsklasse VII sind allgemein zulässig.

1.3.4 Die Betriebsarten der Abstandsklassen IV bis VI sind nur in den jeweils zulässigen Bereichen zulässig.

1.3.5 Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB können ausgeschlossene Anlagearten zugelassen werden, wenn nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 02 41/8 20 28 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

Nachtarbeit - die Emissionen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.3.6 Nutzungsbeschränkungen

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB)* der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
  Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
  ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82028 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

STADT NAUMBURG/SAALE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BP NR. 50
GEWERBEGEBIET STEINKREUZWEG

- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66), Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)

  Gebrauchtwaren dieser Liste

(* WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist <u>ausnahmsweise</u> unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82025 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriebgebiet zulässig ist.

1.3.7 Die nach § 8 (3) 2. und 3. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.8 Der Pkt. 1.3.7 gilt nicht für das Flurstück 52, Flur 15, Gemarkung Naumburg. Hier gilt: Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 8(3) 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

1.4 Sondergebiet (SO)
gem. § 11 BauNVO
Im Sondergebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) 2. BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1. BauGB

2.1. Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) 1. BauNVO sind die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht mitzurechnen, wenn sie nicht versiegelt werden.

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82028 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

STADT NAUMBURG/SAALE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BP NR. 50
GEWERBEGEBIET STEINKREUZWEG

2.2 Im Gewerbe- und Sondergebiet sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche gem. § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 Im Gewerbe- und Sondergebiet sind gem. § 16 (2) 4. BauNVO die Traufhöhen begrenzt auf maximal 8,0 m im Bereich der Zweigeschossigkeit und auf maximal 12,0 m im Bereich der Dreigeschossigkeit, jeweils gemessen über der natürlichen Geländehöhe auf der betreffenden Gebäudeseite (arithmetischer Mittelwert).

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4. BauGB

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

3.3 Bei Anlagen von mehr als vier Stellplätzen oder Garagen auf einem Grundstück sind höchstens zwei Fahrbahnen als Zu- und Abfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

3.4 Bei Tiefgaragen ist die zulässige Geschoßfläche gem. § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82026 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

werden, zu erhöhen. Die Oberkante der Fahrbahnrampe muß in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet sein.

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11. BauGB

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Mischflächen festgesetzt (Zeichen 325 der Straßenverkehrsordnung [StVO]).

4.2 Die Flächen im Bereich der Sichtdreiecke gem. EAE 85 an Straßeneinmündungen sind von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

gem. § 9 (1) 25. a) BauGB

5.1 Von den im Plan dargestellten Baumstandorten am Steinkreuzweg kann aus verkehrlichen oder baulichen Gründen abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume darf jedoch nicht unterschritten werden. Es sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, Stammumfang mindestens 20 cm in 1,0 m Höhe über Erdanschnitt, Güteklasse 3 x verpflanzt, mit Ballen in einer Baumscheibe von mindestens 9 m².

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82028 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

STADT NAUMBURG/SAALE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BP NR. 50
GEWERBEGEBIET STEINKREUZWEG

Vorgeschlagene Gehölzarten:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Tilia pallida	-	Kaiserlinde

5.2 Die Schutzgrünflächen entlang den Verkehrsflächen sind anrechenbares Bauland. Sie dürfen nur durch je eine Erschließung pro Grundstück von max. 6,5 m Breite unterbrochen werden. Bei nachgewiesenem Bedarf können weitere Zufahrten gestattet werden. Es sind mindestens je 75 m² Fläche 1 standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1,0 m Höhe über Erdanschnitt, Güteklasse, 3 x verpflanzt, mit Ballen sowie laubabwerfende Sträucher in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Stück pro m² entsprechend den empfohlenen Gehölzarten zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Vorgeschlagene Gehölzarten:
Bäume:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia intermedia	-	Holländische Linde
Prunus avium	-	Wildkirsche

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82026 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Prunus spinosa	-	Schlehe
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Ligustrum vulgare	-	Liguster-Rainweide
Corylus avellana	-	Waldhasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa multiflora	-	Wildrose
Rosa rugosa	-	Apfelrose
Rosa spinosissima	-	Bibernellrose
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide
Salix aurita	-	Öhrchenweide

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 83 (1) BauO

1. Gebäude

Die fensterlosen Bereiche der Außenwände, welche zu Straßen und Stellplatzflächen zeigen, sind flächen-

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82026 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

deckend zu 80 % zu begrünen. Es sind möglichst immergrüne Rankgewächse zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Vorgeschlagene Arten:

Hedera helix	-	Efeu
Lonicera henryi	-	immergrüne Geißschlinge
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Polygonum aubertii	-	Knöterich

2. Dächer

Unterirdische bauliche Anlagen sind mit Pflanzdächern mit einer Mindesterdschicht von 0,5 m auszustatten, wenn sie nicht überbaut werden oder unter einer befahrbaren Verkehrsfläche liegen.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3.2 Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

3.3 Werbeanlagen mit Blinklichtern sind unzulässig.

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82028 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

STADT NAUMBURG/SAALE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BP NR. 50
GEWERBEGEBIET STEINKREUZWEG

4. Freiflächen

Die nicht überbauten und nicht von Nebenanlagen beanspruchten Grundstücksteile sind wie die Flächen bei A 5.2 zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

5. Einfriedigungen

5.1 Entlang der Bereiche ohne Zufahrten sind die Grundstücke dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

5.2 Notwendige Einfriedigungen sind im gesamten Plangebiet in transparenter Art auszuführen.

6. Allgemeine Festsetzungen

6.1 Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen können zugelassen werden.

6.2 Müllbehälter und Altmaterialsammler sind von öffentlichen Flächen durch immergrüne Bepflanzung oder geschlossenen Sichtschutz abzuschirmen.

6.3 Stellplatzflächen sind mit je einem Laubbaum gemäß A 5.2 pro drei Stellplätze zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 0241/82028 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

STADT NAUMBURG/SAALE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BP NR. 50
GEWERBEGEBIET STEINKREUZWEG

7. Hinweise

7.1 Das Plangebiet liegt in einer Zone für geplante archäologische Untersuchungen. Gemäß §§ 15 und 16 DSchG ist vor Bodeneingriffen die Untere Denkmalbehörde der Stadt Naumburg frühzeitig zu benachrichtigen. Außerdem muß bei größeren Erdbewegungen mindestens 4 Wochen vor Arbeitsbeginn das Amt für Bodendenkmalpflege in Halle schriftlich informiert werden, damit wissenschaftliche Untersuchungen baubegleitend durchgeführt werden können.

7.2 An den Träger der Straßenbaulast der F 87 (Weißenfelserstraße) können im Planbereich keine Immissionsschutzforderungen gestellt werden.

7.3 Die Pflanzhöhe im Bereich der Sichtdreiecke darf maximal 0,7 m betragen.

7.4 Im Bereich der 110 kV-Freileitung muß der lichte Abstand zwischen Oberkante Gebäude (Firsthöhe) und größtem Durchhang des Drahtes mindestens 5,0 m betragen.

7.5 Der Bereich der Tonlagerstätte ist teilweise mit Müllanschüttungen verfüllt. Dort sind verstärkte Setzungen und mögliche Gasaustritte zu berücksichtigen.

HUBERT ZANDER DIPL.-ING. ARCHITEKT
5100 AACHEN, MELATENER WEG 16, TELEFON 02 41/8 20 28 ARCHITEKTUR STADTPLANUNG

STADT NAUMBURG/SAALE

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BP Nr. 50
GEWERBEGEBIET STEINKREUZWEG

7.6 Für das Plangebiet gilt die Zoneneinteilung gemäß Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21. März 1990 (SMBl. NW S. 504), welcher als Anlage 1 Bestandteil der Textlichen Festsetzungen ist.

7.7 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Halle, Gr. Steinstr. 72, 0-4020 Halle, Dienststelle PlL, Telefon Halle 660-144, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Naumburg, den 17.2.1999

Curt Becker
Oberbürgermeister