BURGENLANDKREIS

STADT NAUMBURG (SAALE)

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg"

mit baugestalterischen Festsetzungen

Planungsbüro Kölz
Alexanderstraße 112 - 70180 Stuttgart
Tel.: 0711/23 87 10 - Fax: 0711/2 38 71 50

Burgstraße 47 - 06618 Naumburg / Saale
Tel.: 03445/70 30 97 - Fax: 03445/70 33 58

15.12.1994 (aktueller Stand)
08.07.1994 (alte Fassung)
23.03.1994 (alte Fassung)
01.03.1994 (alte Fassung)
27.01.1994 (alte Fassung)

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes mit baugestalterischen Festsetzungen sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.1994 (BGBl. I Seite 2324).

- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I Seite 622).

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58).

- Die Bauordnung (BauO LSA) des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Seite 723).

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 I Nr.1 BauGB /§§ 1-15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gem. § 1 V, VI BauNVO sind die Nutzungen gem. § 4 II BauNVO

Nr. 2 = der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 = Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

sowie gem. § 4 III BauNVO

Nr. 2 = sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 = Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 = Gartenbaubetriebe

Nr. 5 = Tankstellen

nicht zulässig.

Für die in der Planzeichnung mit Nr. 32, 33, 34 und 35 bezeichneten Baugrundstücke gilt gem. § 1 VII BauNVO folgendes:

- In den Erdgeschossen sind neben der Wohnnutzung auch die Nutzungen gem. § 4 II Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässig.

- Ab dem 1. Obergeschoß sind nur Wohnnutzungen (§ 4 II Nr. 1 BauNVO) zulässig.

Für das in der Planzeichnung Nr. 37 gekennzeichnete Grundstück gilt, daß ein Gartenbaubetrieb (Stadtgärtnerei) gem. § 4 III Nr. 4 zulässig ist (Doppelfestsetzung).

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 I Nr.1 BauGB / §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse (§ 19 und § 20 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 IV BauO LSA)

Entsprechend den Planeinschrieben.

II (I+ID)	=	höchstens 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß
II	=	höchstens 2 Vollgeschosse
III (II+ID)	=	höchstens 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß als Vollgeschoß
III	=	höchstens 3 Vollgeschosse
IV	=	höchstens 4 Vollgeschosse

1.2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschrieben.

o	=	offene Bauweise (§ 22 II BauNVO)
D	=	offene Bauweise (§ 22 II BauNVO) nur Doppelhäuser zulässig
H	=	offene Bauweise (§ 22 II BauNVO) nur Hausgruppe im Sinne einer Reihenhausbebauung zulässig
a	=	abweichende Bauweise nach § 22 IV BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit der Möglichkeit der Grenzbebauung

1.2.4 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird entsprechend Planeinschrieb festgesetzt auf maximal:

- 4,0 m bei Geschossigkeit II (I + ID)
- 6,0 m bei Geschossigkeit II
- 9,0 m bei Geschossigkeit III (II + ID) und III
- 12,0 m bei Geschossigkeit IV

Der untere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ergibt sich als Mittelwert der jeweils in den Eckpunkten des geplanten Gebäudes gemessenen Straßengradientenhöhen. Dabei ist die Bauflucht zugrundezulegen, die der jeweils

hierarchisch höheren Erschließungsstraße zugewandt ist. Bei Eckgrundstücken an gleichrangigen Straßen ist der untere Bezugspunkt aus der nach obiger Definition niedriger gelegenen Bauflucht anzusetzen.

Bei Reihenhäusern sind mindestens 2 Gebäudeeinheiten in der Höhenlage zusammenzufassen. Die Geschoßbauten an der Haupterschließungsstraße sind ebenfalls in mindestens 2 Gebäudeteilen entlang des natürlichen topographischen Geländeverlaufes zu staffeln.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 I Nr.2 BauGB)

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung im Plan anzuordnen.

1.4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 I Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 V, VI BauNVO)

Sind im Lageplan zum Bebauungsplan Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen (UGGA), Garagen (GA), Carports (CP) oder offene Stellplätze (ST) ausgewiesen, so ist ihre Lage verbindlich.

Ansonsten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere offene Stellplätze sind unter Wahrung der Pflanzfestsetzungen (§ 9 I Nr. 25a BauGB) auf dem Grundstück zulässig.

1.5 FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 I Nr. 5 BauGB)

1.5.1 Es sind Flächen für Gemeinbedarf für Kindergarten und Spielplätze entsprechend den Planeinschrieben festgesetzt.

Dabei gilt für das Grundstück des Kindergartens das aus dem Planeinschrieb (Grundstück Nr. 38) ersichtliche Maß der baulichen Nutzung.

1.5.2 Die im Plan eingezeichnete Fläche für Gemeinbedarf für die Stadtgärtnerei wird gleichzeitig als "Allgemeines Wohngebiet" (WA - siehe oben Ziffer 1.1) festgesetzt (Doppelfestsetzung). Es gilt das aus dem Planeinschrieb (Grundstück Nr. 37) ersichtliche Maß der baulichen Nutzung.

1.6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 I Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planeinzeichnungen in

- Erschließungsstraßen (Planstraßen A, B, C)

  mit Gliederung des Straßenraumes in Fahrbahn, Gehwege, Grünstreifen, öffentliche Parkierung.

- Platzflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

  Verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 IVa StVO, Zeichen 325 und 326) mit höhengleichem Ausbau (evtl. besondere Belagsgestaltung) (Planstraßen A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, C1, C2, C3, D, D1, D2, E, E1, F, F1, G, G1, H, H1, I1).

- Gehwege

- Fuß- / Wanderwege

1.7 **NEBENANLAGEN** (§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 u. 23 V BauNVO)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

1.8 **PFLANZFESTSETZUNGEN UND PFLANZBINDUNGEN**
(§ 9 I Nr.25a, b BauGB)

1.8.1 Durch Planeinzeichnung ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen in Form von hochwachsenden einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern, die aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen sind, festgesetzt.

PFLANZENLISTE / GEHÖLZARTEN		LAND-SCHAFT	STRASSE PARK-PLÄTZE GRÜNAN-LAGEN	HECKEN	AUFFOR-STUNG
Sträucher					
Corylus avellana	Hasel		x		x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x²	x²		x
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	x²			x
Prunus spinosa	Schlehdorn	x			x
Ribes uva - crispa	Wilde Stachelbeere	x			x
Rhamnus cathartica	Purgierkreuzdorn	x			x
Ligustrum vulgare	Rainweide			x²	
Bäume Kategorie I					
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x	x		x
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie		x1		
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	x		x
Fraxinus excelsior	Esche	x	x		x
Quercus robur	Stieleiche	x	x		x
Bäume Kategorie II					
Acer campestre	Feldahorn	x	x		x
Aesculux x carnea	Rote Roßkastanie		x		
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x	x
Crataegus laevigata	Zweigriff. Kreuzdorn		x		
Crataegus monogyna	Eingriff. Kreuzdorn		x		
Juglans regia	Walnuß		x		
Bäume Kategorie III					
Malus sylvestris	Holzapfel	x			
Prunus avium	Wildkirsche	x			
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche	x	x		
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche	x			
Pyrus pyraster	Holzbirne	x			

x1 nicht an Parkplätzen
x² nicht an Kinderspielplätzen (giftig)

Einzelbäume, Alleebäume, Solitärbäume sowie Baumreihen und Baumgruppen sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm anzupflanzen, wobei Obstbäume auch mit geringerem Stammumfang gepflanzt werden können.

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten.

1.8.2 Biotop- und Landschaftsentwicklung
(§ 9 I Nr. 20 BauGB)

1. Entlang des Teufelsgrabens und am südöstlichen Rand des Plangebietes wird zum Schutz der vorhandenen Gehölzstruktur ein ca. 10 - 25 m (-50 m) breiter Streifen (Pufferzone - Eigenentwicklung) festgesetzt. Seine extensive Nutzung soll eine Sukzession ermöglichen. Der Streifen wird ohne regulierende Maßnahmen sich selbst überlassen.

2. Die Fläche zwischen dem Baugebiet und dem Pufferstreifen wird als Extensivwiese angelegt.

3. Entsprechend der Planzeichnung erfolgt die Anlage eines ca. 2 - 5 m breiten Grünstreifens entlang der Wege als Übergang in die Extensivwiese. Der Grünstreifen ist punktuell mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (s. Liste).

4. Mittels Aushubmaterial ist eine Böschung an der Ost-West Wegeverbindung (am Aussichtspunkt) mit dem Entwicklungsziel Altgrasflur anzulegen.

5. Für alle Flächen zur Biotop- und Landschaftsentwicklung sind in entsprechenden Konzepten und Plänen Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen festzulegen.

6. Die Streuobstwiese ist mit hochstämmigen Obstgehölzen entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen.

7. Für die Pflanzung von Obstgehölzen am Bebauungsrand sind nur Hochstämme zulässig.

8. Für den teilweisen Verlust der Aufforstungsfläche wird angrenzend an den Bestand eine Ersatzfläche mit standorttypischen Laubgehölzen aufgeforstet.

9. Die Abdeckung des Regenrückhaltebeckens (RHB) ist so auszuführen, daß die Oberfläche eine Nutzung als fußläufige Verbindung und eine Wiesenansaat bzw. eine Strauchpflanzung zuläßt.

1.9 HEIZUNG - AUSSCHLUSS BESTIMMTER, DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE (§ 9 I Nr.23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Festbrennstoffe für Luft- und Brauchwasserheizungen (z.B. Holz, Kohle, Koks, Briketts) sowie andere Festbrennstoffe im Sinne der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) nicht eingesetzt werden.

Dies gilt nicht für offene Kamine ohne Ofeneinsatz, sofern sie mit den Brennstoffen nach § 4 III in Verbindung mit § 3 I Nr. 4 der 1. BImSchV betrieben werden (naturbelassenes stückiges Holz einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackschnitzeln sowie Reisig und Zapfen).

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 IV BauGB i.V. mit § 87 BauO LSA)

2.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHGESTALTUNG (§ 87 I Nr.1 BauO LSA)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.

SD = Satteldach

ZD = Zeltdach

FD = Flachdach

Garagen und Carports sind mit einem begrünten Dach auszuführen oder durch geeignete Pflanzen zu begrünen. Ebenso sind die Decken der unterirdischen Gemeinschaftsgaragen (UGGA), sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, mit einem Aufbau zur extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen von roter bis dunkelrotbrauner Tönung auszuführen. Materialien in schwarzer Tönung sind unzulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen zwei Einzelgauben darf 2,0 m nicht unterschreiten. Die Addition der Gauben darf die Hälfte der Trauflänge an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muß mindestens 1,5 m zum Ortgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgaube muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Eingeschnittene Dachbalkone dürfen nur an den von den öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten realisiert werden.

2.2 FASSADENGESTALTUNG (§ 87 I Nr. 1 BauO LSA)

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig:

Putz, Sichtmauerwerk, Naturstein, Holz

Bei Gebäuden in Grenzbebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind die Materialien auch hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen. Grundsätzlich ausgeschlossen sind Baustoffe aus Kunststoff und Asbestzement, sowie Materialien in schwarzer Tönung.

Die Fassadenflächen der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen. Eine Fassadenbegrünung mittels Spanndrähten, Rankgerüsten, etc. ist zulässig.

2.3 STELLPLÄTZE (§ 87 I Nr. 4 BauO LSA)

Sämtliche offene Stellplätze und öffentliche Parkplätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Entsprechend der Pflanzenliste Ziffer 1.8.1 sind Stellplätze und öffentliche Parkplätze ausreichend einzugrünen und mit schattenspendenden Gehölzen zu überstellen.

2.4 STANDPLÄTZE FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 87 I Nr. 4 BauO LSA)

Die Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung (Rankgerüste), Verkleidung oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

Ebenfalls sind die Standorte für Wertstoff-Container mit Materialien, wie unter Ziffer 2.3 für Stellplätze dargelegt, auszubilden.

2.5 EINFRIEDUNGEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN (§ 87 I Nr. 4 BauO LSA)

2.5.1 Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der Planstraße A (Haupterschließungsstraße) sind nur Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Betonwerkstein bis max. 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Ergänzungen sind durch unmittelbar dahinter gepflanzte Hecken bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Hinter den Hecken sind Zäune gleicher Höhe zugelassen.

2.5.2 Für Einfriedungen, die an die Planstraßen

- B, C (Anliegerstraßen)

und die Planstraßen

- A1, A2, A3, A4, A5, A6
- B1
- C1, C2, C3
- D, D1, D2
- E, E1
- F, F1
- G, G1
- H, H1
- I1 (Wohnstraßen)

angrenzen, können weitmaschige Knotenzäune, Spanndrähte an Holzpfosten sowie Hecken aus Laubgehölzen verwendet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,0 m beschränkt. Für die Erstellung einer Hecke sind nur Laubgehölze zulässig.

2.5.3 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.