

SATZUNG DER STADT NAUMBURG (SAALE) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "FLEMMINGER WEG" - 3. ÄNDERUNG, ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) vom 24.09.2014, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg" - 3. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, 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 1990 (PlanzV 90)

Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" - 3. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung vom 05.03.2014 gem. § 13 a (1) BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Naumburger Tageblatt am 15.03.2014 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung - Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau-Roßlau
- Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 05.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" - 3. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a (2) BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2014 gebilligt.

Teil A

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

WA	Allgemeine Wohngebiete
22	Allgemeine Wohngebiete mit Nomenklatur*
0,33	Grundflächenzahl
1-10	Zahl der Vollgeschosse, zwingend auch als 1 Vollgeschoss und ein Dachgeschoss als Vollgeschoss
○	offene Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze
▨	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
■	Verkehrsberuhigter Bereich
○	zu pflanzender Baum, Kategorie III entsprechend Artenliste
⊠	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB); hier: Kampfmittelbelastung
⊠	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung der Bebauungsplanung (§ 9 (7) BauGB)
SD 38°-45°	Satteldach mit Dachneigung von 38°-45°
↔	Hauptfltrichtung
100/15	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
Flur 21	vorhandene Flurgrenzen mit Flurnummer
100	Gebäudebestand lt. ALK

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

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

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Bauordnungsrechtliche Planzeichen

Informelle Darstellung

* Hinweis: Die Nomenklatur der Baugebiete bezieht sich auf die Ursprungsbebauungsplanung.

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** sind gem. § 1 V, VI BauNVO 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
 - Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 - Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 - Tankstellen,
 sowie gem. § 4 III BauNVO nicht zulässig.
- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird entsprechend Planeinschrieb über Bezugspunkt festgesetzt auf maximal: - 6,0 m bei Geschossigkeit II (I + ID). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßennitte, der dem Baugrundstück als Haupteerschließung zugeordneten Verkehrsfläche. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordern.

Bauweise

- Die Hauptfltrichtung der Gebäude ist entsprechend der Pfeilrichtung in der Planzeichnung anzuordnen.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Die Baulinien und Baugrenzen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA (22)** und **WA (23)** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern, Loggien, Haustritten / Treppen und Balkonen bis zu 1,50 m überschritten werden (gem. § 23 (2), (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen w. v., vor das Maß des Dachüberstandes, ist mit Ausnahme von Haustritten unzulässig.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die räumlichen Verhältnisse im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ihre Herstellung im bauordnungsrechtlich benötigtem Umfang nicht ermöglichen können. Der Regelungsinhalt der textlichen Festsetzung Ziff. II Nr. 3 bleibt von Vorstehendem unberührt. Darüberhinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Zufahrtsmöglichkeit zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

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

- 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.
- Entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken im **WA (22)** und **WA (23)** sind durchgängige Hecken als Garten- oder Strauch- Baumhecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume gemäß Artenliste oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

Artenliste

PFLANZENLISTE / GEHÖLZARTEN	LANDSCHAFT	STRASSE PARKPLÄTZE GRÜNPANLAGEN	HECKEN	AUFFORTUNG
Sträucher				
Corylus avellana	Hasel	x ²	x ²	x
Eurotia europaeus	Pflaferhütchen	x ²		x
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche			x
Prunus spinosa	Schlehendorn	x		x
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	x		x
Rhamnus cathartica	Purlikerkendorn	x		x
Ligustrum vulgare	Rainweide		x ¹	x
Bäume Kategorie I				
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x	x	x
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie		x ¹	
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	x	x
Fraxinus excelsior	Eiche	x	x	x
Quercus robur	Stieleiche	x	x	x
Bäume Kategorie II				
Acer campestre	Feldahorn	x	x	x
Aesculus x carnea	Rote Rotkastanie			
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x
Crataegus laevigata	Zweiggriff, Kreuzdorn			
Crataegus monogyna	Eingriff, Kreuzdorn			
Juglans regia	Walnuß			
Bäume Kategorie III				
Malus sylvestris	Holzapfel	x		
Prunus avium	Wildkirsche	x		
Prunus padus	Gewöhnl. Traubenkirsche	x	x	
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche	x		
Pyrus pyrastris	Holzbirne	x		

x¹ nicht an Parkplätzen
x² nicht an Kinderspielflächen (giftig)

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO LSA)

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

- Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich. SD - Satteldach

Garagen und Carports sind mit einem begrünten Dach auszuführen oder durch geeignete Pflanzen zu begrünen.

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen von roter bis dunkelrotbrauner Tönung auszuführen.

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 Traufhöhe an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muss mindestens 1,5 m zum Umgang 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.

Fasadengestaltung

- 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 Farbe.

Stellplätze

- Sämtliche offene Stellplätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Entsprechend der Artenliste sind Stellplätze ausreichend einzugrünen und mit schattenspendenden Gehölzen zu überstellen.

Standplätze für Müllbehälter

- 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 3. für Stellplätze dargelegt, auszubilden.

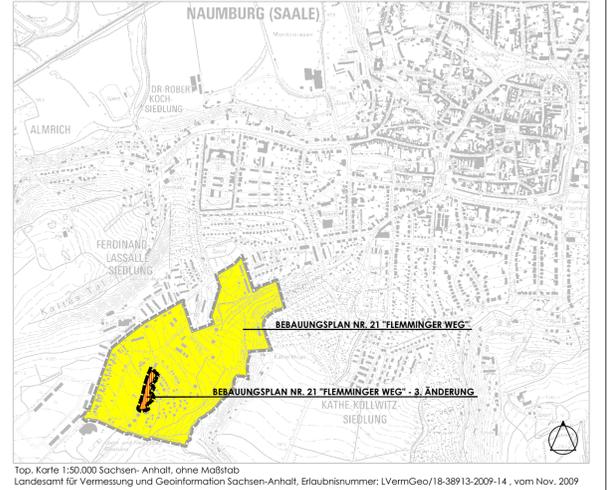
Einfriedungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

- Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der Zacharias-Hildebrandt-Straße und des Walter-Helge-Weges sind Sockelmauern aus Naturstein, Beton oder Betonwerkstein bis max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Darüberhinaus sind als Einfriedungsarten Maschendrahtzäune, Stabmattenzäune in Grau- und Grünönen und/oder Heckenbepflanzungen zulässig. Zu den v. g. öffentlichen Verkehrsflächen sind v. g. Einfriedungsarten nur im Zusammenhang mit Heckenbepflanzungen/Zaunbegrünung oder als reine Heckenbepflanzung zulässig. Die max. Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen wird, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,50 m festgesetzt.

- Für Einfriedungen, die an sonstige öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, können weitmaschige Knotenzäune, Spanndrähne 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.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung von 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010, (GVBl. LSA 2010, 569)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011 (GVBl. LSA S. 5)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GVBl. LSA S. 116), rechtskräftig seit dem 31.03.2013 bis 31.12.2014



STADT NAUMBURG (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "FLEMMINGER WEG" - 3. ÄNDERUNG ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB

BEKANNTMACHUNG gem. § 10 (3) BauGB

