



SATZUNG DER STADT NAUMBURG (SAALE) ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "FLEMMINGER WEG" - 4. ÄNDERUNG, ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Prüfamt
 Auf Grund 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 31.10.13, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Flemminger Weg" - 4. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den neuberstehenden 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

1. Aufgestellt auf Grund des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" - 4. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung vom 03.07.2013 gem. § 13 a (1) BauGB.
 Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Naumburger Tageblatt am 13.07.2013 erfolgt.

Stadt Naumburg (Saale), den 31.10.13
 Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Stadtplanung - Dr. Ing. W. Schwerdt
 Humpendickstr. 16
 06844 Dessau-Roßlau

Dessau-Roßlau, den 27.07.13
 PlanVerfasser

Teil A
Planzeichenerklärung (PlanZV 90)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

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

WA Allgemeine Wohngebiete
15 Allgemeine Wohngebiete mit Nomenklatur

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

0.3 Grundflächenzahl
0.1 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

0 offene Bauweise
1 Bauform
2 Bauform

Verkehrsfächchen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
1 Verkehrsfächchen, öffentlich

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB); hier: Kampfmittelbelastung

Bauordnungrechtliche Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung der Bebauungsplanung (§ 9 (7) BauGB)

Bauordnungrechtliche Planzeichen
 Satteldach und oder Pultdach mit Dachneigung von 30°-45°
 Flachdach und oder Zeltdach mit Dachneigung von 15°-20°

Informelle Darstellung
1015 vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern
Flur 21 vorhandene Flurgrenzen mit Flurnummer
100 Gebäudebestand lt. ALK

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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und GeoInformationen Land Sachsen-Anhalt Naumburg (Saale)

Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): März/Jahr 04/2012
 Verzeichnisschablone erstellt durch das Landesamt für Vermessung und GeoInformationen Land Sachsen-Anhalt A 18-38915-2009-14 Aktenzeichen

3. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 03.07.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" - 4. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 a (2) BauGB beschlossen.

Stadt Naumburg (Saale), den 31.10.13
 Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" - 4. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung hierzu, hat in der Zeit vom 23.07.2013 bis zum 23.08.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.07.2013 im Naumburger Tageblatt öffentlich bekannt gemacht worden. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2013 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Naumburg (Saale), den 31.10.13
 Oberbürgermeister

5. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB sowie die Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.10.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Naumburg (Saale), den 31.10.2013
 Oberbürgermeister

Teil B
Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind gem. § 1 V, VI BauNVO die Nutzungen gem. § 4 II BauNVO Nr. 2 - 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.

2. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

3. 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
 - 9,0 m bei Geschossigkeit III.
 Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfäche des Walter-Hege-Weges, Eine von vordringender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordern.

4. Höhenlage der Gebäude / bauliche Anlagen:
 Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf im **WA 26** in ihrer Höhe nicht mehr als -0,40 m von dem Bezugspunkt abweichen (Normalhöhe). Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf im **WA 15** nicht mehr als +0,30 m von dem Bezugspunkt abweichen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfäche des Walter-Hege-Weges. Eine von vordringender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordern.

5. Bei Reihenhäusern sind mindestens 2 Gebäudeeinheiten in der Höhenlage zusammenzufassen.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

6. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO im gesamten Pflanzungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8. Bauliche Anlagen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" - 4. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, wurde am 30.10.2013 vom Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
 Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.10.2013 gebilligt.

Stadt Naumburg (Saale), den 31.10.13
 Oberbürgermeister

7. Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Stadt Naumburg (Saale), den 31.10.13
 Oberbürgermeister

8. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" - 4. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 30.11.2013 im Naumburger Tageblatt gem. § 10 (3) BauGB erteilt worden.
 In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
 Die Satzung ist am 30.11.2013 im Kraft getreten.

Stadt Naumburg (Saale), den 2.12.2013
 Oberbürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21 "Flemminger Weg" - 4. Änderung, als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Stadt Naumburg (Saale), den 30.1.2015
 Oberbürgermeister

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

9. 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.

10. Entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken in **WA 15** und **WA 26** sind durchgängige, mehrzeilige Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbau gemäß Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Artenliste

PFLANZLEISTE / GEHÖLZARTEN	LANDSCHAFT	STRAßE / PLATZ / GRÜNANLAGEN	HECKEN	AUFFORDERUNG
Schilddiele Lonicera xylosteum Rhamnus cathartica Ligustrum vulgare	Heck Heckenhecke Sohlenhecke Pergolenhecke Rahmhecke	x x x	x x	x x x
Blaume, Kätzchenblättrig Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica Quercus robur	Begleithecke Rahmhecke Rahmhecke Stieleiche	x x x x	x x x	x x x x
Azore, Kätzchenblättrig Ceanothus v. carnea Crataegus lanuginosa Juglans regia Malus sylvestris Prunus avium Prunus padus Prunus serotina Pyrus pyraeaster	Feldhecke Heckenhecke Zweiggrün, Kreuzdorn Eingriff, Kreuzdorn Mispel Hobzgrün Weißdorn, Trauben-Schwärze Spätkirsche Hobzgrün	x x x x x x x x	x x x x x x x	x x x x x x x
x ¹ nicht an Pflanzstellen x ² nicht an Kinderspielflächen (gültig)				

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO USA)

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

1. Die durch Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind verbindlich.
 SD - Satteldach
 ZD - Zeltdach
 FD - Flachdach
 PD - Pultdach

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

Die Dachdeckung der Gebäude ist in Dachsteinen von rot bis dunkelrotbrauner sowie grau bis anthrazitfarbener 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 Traufbreite an der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Der Abstand an den Giebelseiten muss mindestens 1,5 m zum Ortsgang betragen. Die Firstlinie bzw. der höchste Punkt der Dachgaube muss mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen. Eingeschnittenen Dachbalkone dürfen nur an den von den öffentlichen Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten realisiert werden.

Fassadengestaltung

2. 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 Abbestreuztem sowie Materialien in schwarzer Farbe.

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

Stellplätze

3. Sämtliche offene Stellplätze und öffentliche Parkplätze innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Entsprechend der Artenliste sind Stellplätze und öffentliche Parkplätze ausreichend einzugrünen und mit schattenspendenden Gehölzen zu überstellen.

Standplätze für Müllbehälter

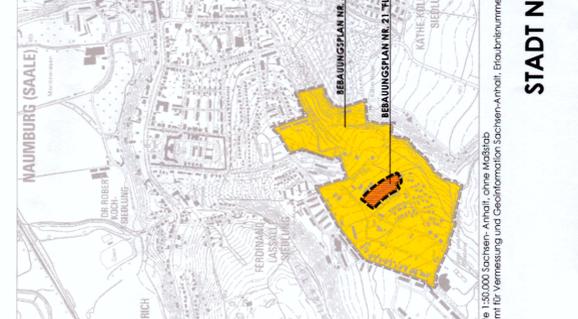
4. Die Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung (Rankengeräte), Verkleidung oder durch bauliche Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen. Ebenfalls sind die Standorte für Reststoff-Container mit Materialien, wie unter Ziffer 3. für Stellplätze dargelegt, auszubilden.

Entfaltungen und Gestaltung der unbebauten Flächen

5. Für Einfriedungen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, können weitmaschige Kriechkletterpflanzen, Spannnetze 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 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)
- BauO USA: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- UVFG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734), in Kraft seit 02.08.2013
- NatSchG USA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 2010, 509)
- UVFG USA: 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)



STADT NAUMBURG (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 "FLEMMINGER WEG" - 4. ÄNDERUNG

Top-Karte 1:30.000 Sachsen-Anhalt, ohne Maßstab
 Landesamt für Vermessung und GeoInformation Sachsen-Anhalt, Erlaubnisnummer: VermGeo/18-38915-2009-14, vom Nov. 2009

BEKANNTMACHUNG
gem. § 10 (3) BauGB

M 1:1000
 m 0 10 20 30 40 50

30.11.2013

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humpendickstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
 Tel. 0340/613707 Fax 0340/617421 E-mail: bib-dessau@dr-schwerdt.de