



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

"Südlicher Ortsrand" Flemmingen

Teil A: Planzeichnung



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 20.11.2019 (Beschluss Nr. 157/19). Mit Beschluss vom 17.04.2020 (im schriftlichen Verfahren) erfolgte die Änderung des Geltungsbereiches. Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses und der Änderung des Geltungsbereiches sind durch Abdruck im Amtsblatt Naumburger Stadtanzeiger am 15.05.2020 erfolgt. Die Bekanntmachungen im Internet erfolgten unter www.naumburg.de/derbekanntmachungen.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 13.08.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 05.05.2020 beteiligt worden.

Naumburg, den 13.08.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Der Gemeinderat hat am 17.04.2020 im schriftlichen Verfahren (Beschluss Nr. 13/20) den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Naumburg, den 13.08.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben während folgender Zeiten, 25.05.2020 bis zum 06.07.2020 in der Stadtverwaltung Naumburg (Saale) im Portenbereich / Bürgerbüro (Eingang über Markt 1), während folgender Zeiten:

Mo, Di, Mi, Do 09.00 - 16.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgesetzte Frist wurde aufgrund der aktuellen Corona-Lage um zwei Wochen verlängert.

Anmerkung (Stand 04.2020): Aufgrund der aktuellen Corona-Lage ist die Einsichtnahme nur allein bzw. mit einer weiteren Person (oder mit Personen des gleichen Haushaltes der Einsicht nehmenden Person), jedoch immer entsprechend der aktuellen gesetzlichen Festlegungen, möglich.

Stellungnahmen zur Planung konnten bis zum 05. Juli 2020 von jedermann schriftlich oder während der zuvor genannten Zeiten zur Niederschrift im Portenbereich / Bürgerbüro, Markt 1, 06618 Naumburg vorgebracht werden. Die Abgabe von Stellungnahmen war auch per E-Mail unter vollständiger Angabe des Absenders an folgende Anschrift info@naumburg-stadt.de möglich.

Weiterhin konnte der Bebauungsplan im Internet unter <https://www.naumburg.de/derbekanntmachungen.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 15.05.2020 im Amtsblatt Naumburger Stadtanzeiger und im Internet unter <https://www.naumburg.de/bekanntmachungen.html> ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Naumburg, den 13.08.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 aufgefordert worden.

Naumburg, den 13.08.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.08.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 13.08.2020 mitgeteilt worden.

Naumburg, den 13.08.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.08.2020 vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen.

Die Begründung mit Datum vom 22.07.2020 wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.08.2020 gebilligt.

Naumburg, den 13.08.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

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

Naumburg, den 18.09.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Der vom Gemeinderat der Stadt Naumburg Saale in der Sitzung am 12.08.2020 als Sitzung nach § 10 BauGB beschlossene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und 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 18.09.2020 im Amtsblatt, Naumburger Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter 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.

Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am 18.09.2020 in Kraft getreten.

Naumburg, den 18.09.2020

Bernward Küper
Oberbürgermeister

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)
II	△	max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ)
FH max. 10,0 m	o	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	o	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
	o	max. Anzahl der Vollgeschosse
	o	E - nur Einzelhäuser zulässig
	o	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
- 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 campestris
- 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 Unternehmenssträger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmenssträger, 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 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA

Dachgestaltung

Die Dacheindeckung ist nur in roter bis dunkelrotbrauner 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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bau- bzw. Abbruchvorhaben das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzgesetz zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die §§ 19 und 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I 5. 696) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt nach der Weizenerte des Feldes eine 3. Begehung zur Prüfung der Fläche auf Vorkommen des Feldhamsters und von Bodenbrütern 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 oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

22.07.2020

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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 12.08.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 303 "Südlicher Ortsrand" Flemmingen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

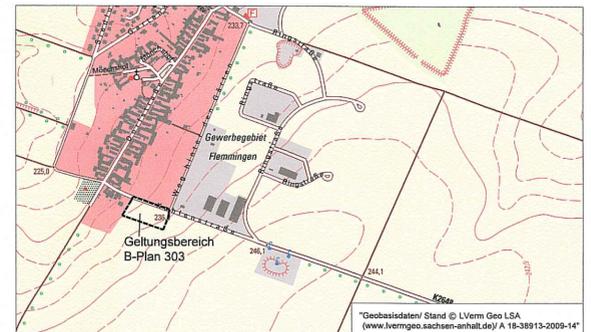
Teil (A) - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil (B) - Textliche Festsetzungen



Bernward Küper
Oberbürgermeister



STADT NAUMBURG (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 303 „Südlicher Ortsrand“ Flemmingen

Planung Stadt Naumburg (Saale)
Abteilung Stadtplanung

Aktualitätsstand der Planung 22.07.2020

Gemarkung Flemmingen

Flur 3

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Ausfertigung Kopie

Naumburg, den 18.08.2020
 Bernward Küper
Oberbürgermeister