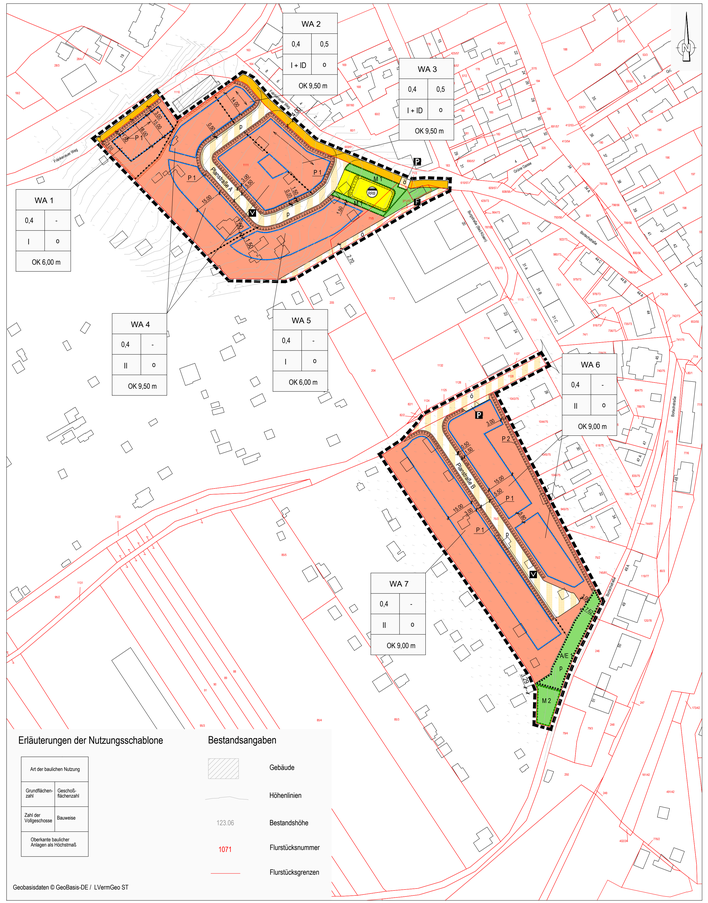
Stadt Naumburg (Saale) Bebauungsplan Nr. 603

„Wohngebiet Joachimsberg“ im Ortsteil Bad Kösen

PLANZEICHNUNG -Teil A-



Erläuterungen der Nutzungsschablone

Bestandsangaben

- Gebäude
- Höhenlinien
- 123.06 Bestandshöhe
- 1071 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA – Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,4 – Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
z.B. II – Zahl der Vollgeschosse	§§ 16, 18 BauNVO
z.B. OK 3 m – Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter	§§ 16 und 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
o – offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ö – öffentlich	
p – privat	
Zweckbestimmung:	
V – hier: verkehrsberuhigter Bereich	
F – hier: Feuerwehrzufahrt	
P – hier: Parkplatz	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
Zweckbestimmung:	
RRB – Abwasser hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
p – private Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
M – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
P – Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
A/E – Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: erhöhte Anforderungen zum Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Stützmauer	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
15.00 – Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -Teil B-

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen gem. § 13a,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.2 Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO genannten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl sind ausgeschlossen.

2.3 Gemäß § 20 Abs. 3 der BauNVO sind Kellergeschosse nicht auf die Geschossfläche anzurechnen.

2.4 Die in der Nutzungsschablone angegebene maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als relative Höhe festgesetzt. Als zugehöriger unterer Bezugspunkt wird dabei die gemittelte Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Höhe der Grundstückszufahrt definiert. Als oberer Bezugspunkt wird die Firsthöhe festgesetzt.

2.5 In den Baugebieten WA2 und WA3 dürfen Kellergeschosse im Mittel max. 1,40 m aus dem Gelände herausragen.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Bei Einzelhäusern sind nur Gebäudelängen bis 18 m und bei Doppelhäusern bis zu 25 m zulässig.

3.2 Innerhalb der Wohngebiete ist die Errichtung von Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche die Errichtung einer Stützmauer bis zu einer Höhe von max. 3,10 m zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Wege und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu befestigen.

4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Versickerungsbecken herzustellen, das mit Ausnahme eines Stellplatzes für ein Fahrzeug zur Pflege des Beckens keine Versiegelungen aufweist. Das Becken und die Randbereiche sind zu begrünen. Ein Aufwuchs von Schilfröhricht ist bis zu einem Aufwuchs von 30 % der mittleren angestauten Wasserfläche zu tolerieren. Ein Pflegeschnitt des Röhrichts hat nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen.

4.3 Innerhalb des Plangebietes sind zur Anpflanzung nur gebietsheimische Laubgehölze zulässig.

4.4 Zum Schutz von Neuntöter und Wendehals ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche M 1 ein Ersatzlebensraum durch Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke mit einer Länge von ca. 50 m aus gebietsheimischen Gehölzen, unter Verwendung von mind. 20 % dornentragenden Gehölze, anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m. Die Anpflanzung ist spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

4.5 Zum Schutz von Zauneidechsen ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche M 2 ein Ersatzhabitat mit einer Grundfläche von ca. 10 m² anzulegen. Die Auswahl des Standortes und die Anlage des Habitates sind durch einen Fachgutachter zu begleiten.

4.6 Den Bau- und Verkehrsflächen wird die Entwicklung eines Feldgehölzes aus heimischen Arten auf einer Fläche von 5.350 m² auf den Flurstücken:
Gemarkung Naumburg, Flur 20, Flurstücke 42 (tw.) und 88 zugeordnet.

Maßnahme: Mahd der Fläche und Rückschnitt von Robinie und Brombeere, Erhalt der gebietsheimischen Gehölze, Anpflanzung gebietsheimischer Gehölze, Pflanzabstand: 2,0 m x 2,0 m, Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 150 - 200 cm,
Artenauswahl: Traubeneiche und Winterlinde als Solitärbäume, Strauchschnitt aus Holunder, Schlehe, Weißdorn, Felsenbirne und Heckenrose, Birke und Schwarzpappel (schnellwüchsige Arten)
Pflege der Ausgleichsfläche über mindestens 4 Jahre, fortlaufender Rückschnitt von Robinie und Brombeere
Abnahme der Fertigstellungspflege und nach der Entwicklungspflege durch die untere Naturschutzbehörde

5.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

5.1 Baumpflanzungen
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist je 500 m² Grundstücksfläche ein gebietsheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm ((Laubbäume) oder Halbstamm, Stammumfang mind. 6 cm (Obstbäume)

5.2 Einfassung des Straßenraums
Innerhalb der festgesetzten Fläche P 1 ist eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Dabei sind ausschließlich gebietsheimische Sträucher anzupflanzen. Die Strauchhecke darf lediglich im Bereich der Einfahrten und der Hauseingänge insgesamt für max. 6,00 m unterbrochen werden.
Pflanzabstand zwischen den Gehölzen: max. 0,6 m

5.3 Anpflanzung einer Hecke
Innerhalb der festgesetzten Fläche P 2 ist eine einreihige Hecke mit einer Mindestbreite von 0,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Begrünung von Nebenanlagen
Dachflächen von Garagen und Carports, die nicht bereits zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

5.5 Pflanz- und Erhaltungsgebot
Innerhalb der festgesetzten Fläche A/E 1 ist ein Gebüsch zu entwickeln. Dabei sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den verbleibenden Flächen sind gebietsheimische Sträucher anzupflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.
Pflanzabstand zwischen den Gehölzen: 1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm
Das Gebüsch ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind ausschließlich durch gebietsheimische Arten zu ersetzen.

6.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz gegenüber Außenlärm sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten Tabelle A-1 (Schallimmissionsprognose - Bebauungsplan "Wohngebiet Joachimsberg" in 06626 Naumburg OT Bad Kösen - Bericht 04323 - P - I) berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 oder alternativ nach VDI 2719 nachzuweisen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zu berücksichtigen sind auch zusätzliche Lüftungseinrichtungen und Rollladenkästen. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Balkone und Terrassen auf der dem Fränkenauer Weg zugewandten Seite unzulässig. Ausgenommen davon sind Balkone und Terrassen, die durch Glasvorbauten geschützt werden.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 85 BauO LSA)

1.0 Dach
In den Teilwohngebieten WA2, WA3, entlang des Fränkenauer Wegs sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Im Teilwohngebiet WA7 sind ausschließlich Zelt- und Walmdächer zulässig. Im gesamten Gebiet nicht zulässig für Hauptanlagen sind Pult-, Flachdächer. Es sind ausschließlich symmetrische Hauptdächer zulässig, zudem ist bei Sattel- und Walmdächern eine Dachneigung von min. 20 Grad vorzusehen. Die Dacheindeckung der Gebäude ist in Dachsteinen von dunkelrot-brauner sowie anthrazit-grauer Tönung auszuführen. Materialien in schwarzer, blauer etc. Tönung sowie mit Glanzeinglobe sind unzulässig. Solardächer (Dachhaut) bleiben von vorstehender Festsetzung unberührt.

2.0 Fassade
Es ist bei allen Gebäuden im Geltungsbereich eine überwiegend geschlossene Fassade vorzusehen, welche überwiegend mit glatten Putzflächen herzustellen ist. Einzelne architektonische Elemente können mit anderen Materialien (Holz, Metall) gestaltet werden. Bei Gebäuden in Grenzbebauung (Doppelhäuser) sind die Materialien hinsichtlich ihrer Farbgebung aufeinander abzustimmen.
Für die Farbgestaltung der Gebäudefassaden sind ausschließlich pastellene Farbtöne aus dem Farb-Kanon gem. "natural color system" zulässig. Zu grelle und dunkle Fassadenfarben sind unzulässig. Die Fassadenflächen der Garagen haben in Material und Farbe denen des Hauptbaukörpers zu entsprechen.
Von der Erschließungsstraße aus sichtbare Nebenanlagen sowie Überdachungen von Eingangsbereichen etc. sind an das Hauptgebäude anzugliedern.

3.0 Fenster
Die Fensteröffnungen auf der dem Fränkenauer Weg zugewandten Gebäudeseite sind stets im stehenden Format auszuführen. Ausnahmsweise können bei von der Straße aus nicht einsehbaren Gebäudeteilen auch andere Fensterformate z.B. im Bereich von Terrassen zugelassen werden.

4.0 Stellung der Baukörper
Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mind. 5,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

5.0 Einfriedung
Zulässig sind ausschließlich senkrecht gegliederte, durchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m im Abstand von mind. 0,5 m zur festgesetzten Verkehrsfläche.

6.0 Nutzung Erneuerbarer Energien
Auf dem Dach ist ein einheitlicher Anlagentyp zu verwenden. Die Anlagen sind vollflächig auf einer bzw. beiden Dachseite(n) anzubringen. Alternativ ist nur eine zusammenhängende Teilfläche herzustellen, welche nicht durch andere Dachelemente bzw. -aufbauten gegliedert werden darf. Auf Nebenanlagen sind PV-Elemente nur auf den Dachflächen zulässig. PV- Elemente an den Fassaden der Hauptbäuser sowie PV-Freiflächenanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

HINWEISE

Belange des Artenschutzes

1 Zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und xylobionten Käfern ist der Baumbestand vor einer Entnahme auf ein Vorhandensein von Höhlungen sowie deren Nutzung als Brut- bzw. Ruheplatz zu kontrollieren. Am gefällten Baum ist eine Nachkontrolle einer Quartiersnutzung durch Fledermäuse sowie das Vorhandensein von Mulm vorzunehmen.
Werden überwinternde Fledermäuse festgestellt, sind diese zu bergen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in ein geeignetes Winterquartier zu bringen. Die Kontrollen sind ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen, sie sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Die Durchführung notwendiger Baumfällungen ist nur innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) zulässig.

2 Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen ist vor einem Gebäudeabriss eine Kontrolle auf vorhandene Brutplätze von Vögeln sowie eine Quartierseignung für Fledermäuse durchzuführen. Die Kontrollen sind ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen, sie sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Sind Brutplätze bzw. Quartiere für Fledermäuse vorhanden, sind Abrissarbeiten einschließlich bauvorbereitender Arbeiten am betreffenden Gebäude erst nach Freigabe durch den Fachgutachter zulässig.

3 Zum Schutz von Zauneidechsen sind als Lebensraum geeignete Teilflächen mit einem Schutzzaun (Folie, kein Netz!) abzugrenzen, ggf. sind die Flächen innerhalb der Abgrenzung zu mähen. Es sind alle innerhalb der Abgrenzung befindlichen Individuen abzufangen und in ein zuvor hergerichtetes Habitat (Festsetzung 4.6) umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt zu Zeiten hoher Mobilität der Art vor der Eiablage (April bis Mai/Juni). Um einen größtmöglichen Anteil der auf den Eingriffsflächen vorkommenden Individuen abfangen zu können, ist der Einsatz künstlicher Versteckmöglichkeiten notwendig.
Die Schutzzäune sind bis zum 15. März in dem Jahr aufzustellen, in dem der Abfang erfolgen soll. Das Abfangen ist bei guter Witterung so lange durchzuführen, bis an 5 aufeinander folgenden Tagen keine Individuen mehr gesichtet werden, jedoch mindestens über einen Zeitraum von 10 Tagen. Der Verlauf des Schutzzaunes und das Abfangen ist ausschließlich durch eine Fachgutachter durchzuführen.

4 Die Gestaltung des Ersatzhabitates nach Festsetzung 4.5 ist abhängig vom gewählten Standort. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist in Abhängigkeit vom Fangergebnis und nach Einschätzung des Fachgutachters zu erhöhen.
Das Ersatzhabitat ist vor Beginn einer Umsiedlung von Zauneidechsen nach Hinweis 3 herzustellen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt Nr. ..... erfolgt.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

2. Mit Schreiben vom 14. Mai 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24. Mai 2024 bis zum 24. Juni 2024 durch eine öffentliche Auslegung. Die Auslegung wurde am 17. Mai 2024 im Amtsblatt Nr. 5/2024 und im Internet auf der Homepage der Stadt (https://www.naumburg.de/de/ bekanntmachungen.html) bekannt gemacht.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am ..... den Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im Amtblatt Nr. ..... und im Internet auf der Homepage der Stadt (https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen.html) am .....erfolgt.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

5. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

6. Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ..... bis zum ..... zu folgenden Zeiten

Montag: von 09.00 Uhr - 18.00 Uhr
Dienstag: von 09.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mittwoch: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Donnerstag: von 09.00 Uhr - 18.00 Uhr
Freitag: von 09.00 Uhr - 14.00 Uhr
jeden 1. Sonnabend im Monat: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Naumburg im Bürgerbüro, Markt 1 (Eingang Herrenstraße), 06618 Naumburg (Saale).

Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. ../..... vom ..... und im Internet auf der Homepage der Stadt (https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen.html) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

7. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

8. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr. .....).

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit textlichen Festsetzungen (Teil B), mit Stand vom ....., wurde am ..... vom Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. .....). Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

10. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass die Satzung in der Fassung vom ..... mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 ..... im Amtsblatt der Stadt Naumburg (Saale) und auf der Homepage der Stadt (https://www.naumburg.de/de/bekanntmachungen.html) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Naumburg (Saale), den ..... Oberbürgermeister

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 603 „Wohngebiet Joachimsberg“ im Ortsteil Bad Kösen der Stadt Naumburg (Saale), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

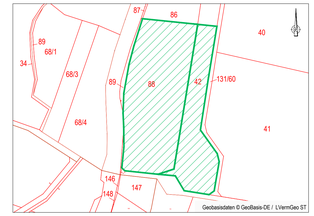
Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

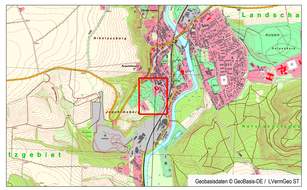
Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Ausgleichsflächen zur Festsetzung 4.6 (unmaßstäblich)

Gemarkung Naumburg, Flur 20, Flurstücke 42 (tw.) und 88





Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 603

„Wohngebiet Joachimsberg“ im OT Bad Kösen

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	November 2026
Gemarkung	Bad Kösen
Flur	2
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

N:\STPL\Projekte\23-504 Bad Koesen Joachimsberg\CAD\B-Plan\03_EntwurfE_BPlan 10-2026.dwg