

# Teil A



Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

	vorhandene bauliche Anlagen		Geländehöhen
	vorhandene Flurstücksgrenzen		Bezeichnung vorhandener Flurstücke
	vorhandene Flurgrenzen		Bezeichnung der Flur

## Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

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

**SO** Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung

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

**0,6** Grundflächenzahl **III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

offene Bauweise abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

**GN1** **GN2** **GN3** **HFN** siehe textl. Festsetzungen Ziff. 17. und Ziff. 18.

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB); hier:

**SI/N** Stellplätze / Nebenanlagen

**LG** Bereich mit Unterflurversickerungsanlagen, siehe textl. Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Begünstigte:

- Anlieger (Flurstück 783, Flur 3, Gemarkung Naumburg), Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsdienste, Fuß- und Radverkehr (Flurstück 302/15, Flur 3, Gemarkung Naumburg)
- Anlieger (Flurstück 783, Flur 3, Gemarkung Naumburg), Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsdienste
- Fuß- und Radverkehr (Flurstück 684 und 783, Flur 3, Gemarkung Naumburg), Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr und Rettungsdienste, (Flurstück 302/15, Flur 3, Gemarkung Naumburg)

Richtungssektor für um 6 dB (A) erhöhte Schallabstrahlungen entsprechend Anhang A.2 zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entsprechend der textlicher Festsetzung Ziff. 22, festgesetzten Emissionskontingenten.

Richtungssektor mit Zusatzkontingent:  
Sektor A: SO "Handel/Verwaltung" 320° bis 93°

Referenzpunkt für Richtungssektor A	
x	y
697366,46	5670289,73

(siehe Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Vermessung: Stadt: Naumburg (Saale) Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation (Land Sachsen-Anhalt): Stadt Naumburg (Saale) Flur: Naumburg 3 Gemarkung Naumburg 3 Maßstab: 1:1.000 Flur Naumburg 3 Höhenystem: ETRS89\_UTM32 Flur Naumburg 3 Höhenystem: 160 (NNH) Maßstab 1:1.000 Stand: 12.07.2018 Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 07/2018 Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE / VermGeo LSA, 2014 / A18-38913-2009-14

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:  
Dipl.-Ing. Gunnar Bloche  
Buchholzstraße 5  
06618 Naumburg (Saale)  
Telefon 03445/71770  
Fax 03445/71732

# Teil B

## Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

- Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel/Verwaltung"**, gem. § 11 (2) BauNVO, ist im Hinblick auf § 1 (6) Nr. 4 BauGB die Errichtung und der Betrieb von (nicht großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit einer Bruttogeschossfläche (BGFL) bis zu 1.200 m², auch als Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, für den Handel nicht zentrenrelevanter Sortimente als Hauptwarensortiment an Endverbraucher zulässig.
- Gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB wird die Mindestverkaufsflächengröße im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel/Verwaltung"** zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches "Altstadt" mit 200 m² festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der kleinflächige Verkauf von Blumen, Zeitungen, Telekommunikations- und EDV-Bedarf.
- Bei den gem. Ziff. 1. zulässigen Einzelhandelsbetrieben ist im Hinblick auf § 1 (6) Nr. 4 BauGB der Handel mit einem branchenüblichen, zentrenrelevanten Randsortiment auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche des Hauptwarensortimentes jedes Betriebes zulässig.
- Die Begriffe zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente umfassen für den vorliegenden Bebauungsplan die Einzelhandelsortimente, wie nachfolgend festgesetzt:

nicht zentrenrelevante Sortimente

- Baby- / Kinderartikel (ohne Bekleidung und Spielwaren)
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge
- Sportgroßgeräte / Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sanitärartikel, Fliesen, Badeinrichtungen und -ausstattung
- Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
- Elektrogroßgeräte (z. B. Haushaltsgeräte\*, Herde, Öfen)
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
- Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
- Musikinstrumente
- Waffen und Jagdzubehör

\* Elektrogroßgeräte / Haushaltsgeräte = u. a. Kühlschrank, Spülmaschine

Quelle: Einzelhandelskonzept Naumburg (Saale) 2008, Gemeinderatsbeschluss BV GR 36/08 und Klassifikation Wirtschaftszweige (Statistisches Bundesamt 2008), redaktionell angepasst

5. Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel/Verwaltung"**, gem. § 11 (2) BauNVO, sind Anlagen für Verwaltungen i. S. des § 6 (2) Nr. 5 BauNVO zulässig.

6. Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"**, gem. § 11 (2) BauNVO, ist die Errichtung und der Betrieb eines Einzelhandelsbetriebes in der Betriebsform eines Drogeriemarktes mit einer max. Verkaufsflächengröße von 800 m² (entspricht 1.200 m² BGL) zulässig.

Bauweise

7. Abweichend von der offenen Bauweise ist, gem. § 22 (4) BauNVO, im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel/Verwaltung"** die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässig.

Verkehrsflächen

8. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung eines Hinweisschildes i. S. eines Firmenwegweisers für die Gesamtheit der in den Sonstigen Sondergebieten **SO** ansässigen Firmen / Institutionen, bis zu einer Höhe von 7 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt ist die Höhenangabe 130,00 m DHHN.

9. Sämtliche Freiflächen mit unbefestigter Oberfläche sind mindestens extensiv zu begrünen. Hierzu zählen auch die Überhangbereiche von Stellplatzreihen. Sie sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen einzugrünen und je nach Raumangebot mit standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen. Vorhandene vitale Baumbestände sind in die Neuanlage zu integrieren. Ergänzungspflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste durchzuführen.

Stellplätze / Nebenanlagen

10. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes **SO "Handel/Dienstleistung"** ist die Anlage von Stellplätzen ausschließlich der Handels- bzw. Dienstleistungsnutzung im Bereich des Flurstückes 782, Flur 3, Gemarkung Naumburg zugeordnet zulässig. Darüber hinaus ist als Nebenanlage gem. § 14 (1) BauNVO die Errichtung einer Werbeanlage (Firmenwegweiser), auch mit Bezug zu den Grundstücksnutzungen in den Sonstigen Sondergebieten **SO "Handel/Verwaltung"** und **SO "Handel"**, mit einer max. Bauhöhe von 7 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt ist die Höhenangabe 130,00 m DHHN.

11. Die Anlage der Stellplätze ist mit Ausnahme ihrer Zufahrten, nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mind. 60 % zulässig. Die Nutzung der Stellplatzzufahrten als Anlieferzufahrten ist zulässig.

12. In den Sonstigen Sondergebieten **SO** ist je angefangene 7 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Alternativ können Gruppen aus mind. je 3 kleinkronigen Solitärgehölzen oder Großsträuchern gebildet werden. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze gem. Artenliste zu verwenden.

13. Im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen **SI/N**, mit der Zusatzzeichnung **LG**, ist im Rahmen der Retentionserfordernisse für Oberflächenwasser, abweichend von der textlichen Festsetzung Ziff. 11., auch eine befahrbare Befestigung der Oberfläche zulässig. Die Oberflächenwasserversickerung ist hier in Form von Sickeranlagen unter Flur zulässig.

Hinweis:

Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dieser bedarf gem. § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

14. Im gesamten Geltungsbereich sind, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig. Im Bereich der Umgrenzung für Stellplätze und Nebenanlagen **SI/N** sind als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO ausschließlich Einkaufswagenunterstände und je Baugrundstück eine Werbeanlage, welche in Bezug zur Grundstücksnutzung steht, zulässig.

15. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangeltungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

16. Im Bereich der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen **SI/N** wird gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein für die Sonstigen Sondergebiete **SO "Handel/Verwaltung"**, **SO "Handel/Dienstleistung"** sowie **SO "Handel"** begünstigt nutzbares Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Stellplatzzufahrten und Anlagen der unterirdisch herzurichtenden technischen Infrastrukturanlagen gesichert. Hierin eingeschlossen versteht sich der Gegenstand der textlichen Festsetzung Ziff. 11..

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17.

a) Auf der mit **HFN** benannten Fläche ist eine durchgehende Hecke aus standortgerechten Gehölzen gem. Artenliste anzulegen. Die Anpflanzung ist 2-reihig in versetztem Stand mit Pflanzenabständen von 1 m - 1,5 m anzulegen. Vorhandene vitae Laubgehölze können in die neue Hecke integriert werden. Die Herstellung einer bis zu 2,50 m breiten Fußwegquerung der Hecke ist zulässig.

b) Die mit **GN1** und **GN2** benannten Flächen sind flächendeckend als Kräuterterrassen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste zu bepflanzen. Dafür sind auf der Fläche **GN1** mindestens 5 Hochstamm-Laubbäume und auf der Fläche **GN2** mindestens 3 Hochstamm-Laubbäume und mindestens 10 Sträucher gem. Artenliste zu verwenden. Die Nutzung der Fläche **GN1** zur Oberflächenwasserversickerung ist in Verbindung mit der Anpflanzung gem. Satz 1 zulässig.

Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

18.

a) Auf der mit **GN3** benannten Fläche ist eine Reihe mit mindestens 8 Linden zu bilden. Die vorhandenen Linden sind zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu stärken. Für die neu anzupflanzenden Linden gem. Artenliste sind Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden.

b) Auf der mit **GN4** benannten Fläche ist durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ein durchgängiger Gehölzstreifen zu entwickeln, in den die Linden-Reihe gem. textlicher Festsetzung Ziff. 18, a) integriert ist. Für die Anpflanzung sind mindestens 60 Sträucher und 6 Hochstamm-Laubbäume gem. Artenliste zu verwenden. Die übrigen Flächen sind mit einer Kräuterterrassensaat zu begrünen.

Artenliste

Bäume

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Prunus serotina	Jap. Zierkirsche
Prunus padus Tiefurt	Schmale Traubenkirsche
Pyrus calleryana Chanticleer	Stadtbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia euclora	Krimlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Weitere Arten zur besonderen Verwendung für Zieranlagen, bzw. Flächen mit Repräsentationscharakter

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus avellana	Haselstrauch
Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzdorn
Rosa spec.	Wildrosenarten
Ribes rubrum	Rote Johannesbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Schneeball

Hinweis zu Pflanzgrößen und Qualitäten:

Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mind. 3 Trieben zu verwenden. Baumpflanzungen in Gruppen oder Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 3x verpflanzten Hochstämmen ab 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen. Für Baumreihen sind Qualitäten ab 16 - 18 cm Stammumfang oder größer zu verwenden.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

19. Das Sonstige Sondergebiet **SO "Handel"** wird gem. § 11 (1) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wie folgt eingeschränkt:  
Im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel"** sind nur Betriebe und Anlagen mit mischgebiets-typischen Emissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, i. S. der städtebaulichen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", zulässig.

Hinweis:

Die nächstgelegene schützenswerte Wohnbebauung ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zu beurteilen. Hieraus resultiert, dass eine LKW-Anlieferung im Nachzeitraum grundsätzlich ausgeschlossen ist.

20. Das Sonstige Sondergebiet **SO "Handel/Verwaltung"** ist gem. § 1 (4) BauNVO schalltechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen im Sonstigen Sondergebiet **SO "Handel/Verwaltung"** werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Baugebiet	$L_{EK}$ , tags in dB (A) je m²	$L_{EK}$ , nachts in dB (A) je m²
<b>SO "Handel/Verwaltung"</b>	57	42

Grundlage: DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin

Hinweis:

Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben ebenfalls gem. DIN 45691 zu führen. Ein Vorhaben erfüllt gem. DIN 45691 auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{EK}$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet.

21. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, RgS. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden. Die Höhe des an der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung einzuhaltenen Geräuschimmissionsrichtwertes ergibt sich dabei aus der in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 147 A zu Grunde gelegten Gebiets-einstufung der jeweiligen Immissionsorte.

22. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor **A** erhöht sich das Emissionskontingent  $L_{EK,zus}$  tags und nachts um ein Zusatzkontingent von 6 dB (A).

## Rechtsgrundlagen der Bauausplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 626 2771)

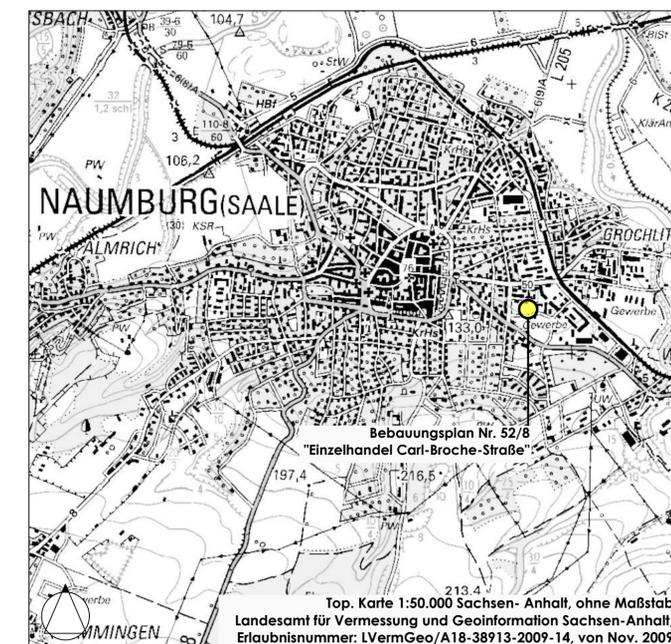
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)



## STADT NAUMBURG (SAALE)

# BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 52/8 "EINZELHANDEL CARL-BROCHE-STRASSE"

## ENTWURF

Verfahren: gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

M 1:1.000 0 10 20 30 40 50 20.12.2018



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