

Stadt Naumburg (Saale) Bebauungsplan Nr. 601

"Wohngebiet am Seekurpark"

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Kurgebiet Galgenberg"

PLANZEICHNUNG -Teil A-



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung:
Kur Kurbezogene Einrichtungen und betreutes Wohnen

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z. B. 0,4 Grundflächenzahl § 16, 19 BauNVO
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Fußweg / Wanderweg
Mischverkehrsfläche

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 § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
unterirdisch

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

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 25 BauGB

Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Sämlingen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB

Sonstige Pflanzenzeichen

Flächen für Aufschüttungen hier: zu erhaltender Wall § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgränzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

Sonstige erläuternde Pflanzenzeichen ohne Rechtscharakter

Grenze vorhandener Flurstücke

Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl

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

1.1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen
nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2 SO – Sonstiges Sondergebiet kurbezogene Einrichtungen gemäß § 11 BauNVO

1.2.1 Innerhalb des Sondergebietes sind betreutes Wohnen und kurbezogene Einrichtungen wie Sanatorium, Kurhotel, Seniorenwohnanlage, Altenpflegeeinrichtung und Klinik zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

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

3.1 Wege und PKW-Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu befestigen.

3.2 Innerhalb des Plangebietes sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.

3.3 Schutz der Zaunedecken
Vase 1 Es wird folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:
Maßnahme:
Vor der Durchführung von Bodeneingriffen (inkl. Entfernung der Grasnarbe) sind die betroffenen Flächen auf das Vorkommen von Zaunedecken zu prüfen. Sollten dabei Tiere der Art nachgewiesen werden, sind diese durch Fang zu sichern und in vorbereitete Ersatzhabitate umzusiedeln.
In Vorbereitung der Fangmaßnahme ist das konkrete Eingriffsgelände mit einem geeigneten Reptilenschutzzaun (Folie, kein Netz) auszusäulen. Der Fang kann durch Fallen (bspw. Eimerfallen) oder als Handfang erfolgen. Die gefangenen Tiere sind in ein vorbereitetes Ersatzhabitat (ACEF 11) umzusiedeln.
Fang und Umsiedlung sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ihre Durchführung ist nur durch ein geeignetes Fachbüro zulässig.

Ausführungszeitraum:
Bei Durchführung geplanter Bodeneingriffe im Zeitraum von Mai bis Oktober hat die Prüfung auf Zaunedeechenvorkommen maximal vier Wochen vor Beginn des Eingriffes zu erfolgen.
Bei Durchführung der geplanten Bodeneingriffe im Zeitraum von November bis März erfolgt die Prüfung am Ende der davorliegenden Aktivitätsperiode: Mitte August bis Ende September (in Anpassung an die Witterungsverhältnisse).
Die Durchführung des Fanges erfolgt in der Aktivitätszeit der Tiere im Zeitraum von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage oder nach dem Schlüpf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (April bis Juni oder August/September).

4.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebietes P1 ist eine Strauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Arten je Grundstück zu verwenden. Der Pflanzbestand der Gehölze beträgt 1,0 x 1,0 m.

Antenauswahl:
Aniländer ovalis - Echle Felsenbirne
Cercaria vitacea - Waldrebe
Cornus avellana - Hasel
Cornus sanguinea - Hartrieel
Corylus monomya - Weißbuche
Euonymus europaeus - Pfaffenröhren
Fraxinus alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

4.2 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebietes P2 ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Solitärgehölzen hat mit einem Abstand untereinander von 10,0 m entlang der Mittelachse der Pflanzfläche zu erfolgen. Bestehend der Solitärgehölze sind Sträucher mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² anzupflanzen.

Antenauswahl Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Populus tremula - Espe
Prunus avium - Traubeneiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Antenauswahl Sträucher: vgl. Festsetzung 4.1
Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanz, Höhe mindestens 100-150 cm (Solitärgehölze); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)

4.3 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebietes P3 sind Sträucher anzupflanzen. Pflanzabstand: max. 1,5 m x 1,5 m.
Pflanzenauswahl: vgl. Festsetzung 4.1
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

4.4 Begrünung von Stellplätzen
Auf Stellplatzanlagen ab 3 Stellplätzen je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkröniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
Pflanzqualität Baum: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanz
Die Mindestfläche von Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m². Der lichte Abstand zwischen den Entlassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m. Die Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes beträgt 12 m².

4.5 Baumpflanzungen
Innerhalb der WA-Talgebiete ist je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzung nach 4.1 kann angerechnet werden.
Innerhalb des SO-Talgebietes sind 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 2x verpflanz, Stammumfang mind. 12 – 14 cm (Laubbäume) oder Halbstamm, Stammumfang mind. 6 cm (Obstbäume)

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 85 BauNVO)

1.0 Dach
Im Baugebiet sind für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25 % bis ausbaufähiger Dachneigung von 48 % zulässig.
Für die Hauptgebäude sind Flachdächer und Pultdächer ausgeschlossen.
Dachneigungen sind ausschließlich als Ziegeldeckungen vorzunehmen; der Farbton ist aus dem erdverbunden Farbspektrum (naturrot bis rotbraunbraun) oder dem grauen Farbspektrum (hellgrau bis anthrazit) zulässig.
Sedermattengrobtgedächte sind zulässig, ausgeschlossen sind glänzende und eingetragene Dachziegel.
Für Dachaufbauten sind nicht mehr als 40% der Fläche des Hauptdaches einzunehmen; diese dürfen den Dachfirst nicht übergangen.

2.0 Fassade
Zur Fassadengestaltung sind glatteputzte Flächen auszuführen, für die Farbgestaltung sind Pastellfarben zu wählen.
Zulässig sind Naturstein- und Schieferwerk oder Holzverkleidungen.
Hochpolierte, metallisch glänzende oder spiegelnde Materialien oder Verkleidungen an der Hauptfassade sind unzulässig.

3.0 Fenster
Die Fensteröffnungen zum öffentlichen Straßenraum müssen als hochrechteckige Formate ausgeführt werden.

Hinweise zum Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

Vas2 Zum Schutz von Brühvögeln sind Entnahmen von Gehölzen sowie Eingriffe in den Oberboden nur außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässig. Wird eine Beweidung der Flächen bis zur Baufeldfreimachung fortgesetzt, gilt die bauzeitliche Einschränkung nicht für Eingriffe in den Boden.

Vas3 Sollte sich die Umsetzung des Bebauungsplans in die Zeit nach Februar 2019 verzögern, ist bei geänderter Nutzungsform (Beweidung) eine artenschutzrechtliche Neubewertung der Bauflächen durch eine erneute Brühvogelkartierung erforderlich.

Zum Schutz der Zaunedeeche ist folgende CEF-Maßnahme umzusetzen:

ACEF 1 Maßnahme:
Innerhalb der östlich angrenzenden Grünfläche sind als externe Ausgleichsmaßnahme Zaunedeechenhabitate herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Totholzhaufen anzulegen. Die Anzahl der Totholzhaufen ist in Abstimmung mit dem Fachbüro an das Fangergebnis anzupassen.
Die Habitate bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten, z. B. in Form von Totholz- bzw. Reisighaufen sowie Eiblagelplätzen, die durch Ausbringen von vegetationsfreien Sandhaufen (Höhe mind. 30 cm) hergestellt werden.

Ausführungszeitraum:
Die Habitate sind vor der Fangmaßnahme (VASB 1) herzustellen.

Unterhaltungsplanung:
Die Habitatflächen sind mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen der Gehölze zu pflegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 3. Juli 2018 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ auf eine Teilfläche als Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ gefasst.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 16.17. Juni 2018 im Naumburger Tagblatt erfolgt.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

2. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2018 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ gebilligt.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

3. Mit Schreiben vom 14. Juni 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert und gebeten, sich auch zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflicht zu äußern.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23. Juni 2018 bis zum 25. Juli 2018. Die Offenlage wurde durch Veröffentlichung am 16.17. Juni 2018 im Naumburger Tagblatt und am 16. Juni 2018 im Internet auf der Seite www.Naumburg.de bekannt gemacht.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

5. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 5. September 2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Offenlage bestimmt.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28. September 2018 bis zum 29. Oktober 2018 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 Herestraße), 06618 Naumburg (Saale) und im Bürgerbüro Bad Kösen, Naumburger Straße 13b, 06628 Bad Kösen während folgender Zeiten

Dienstag: von 10.00 Uhr - 13.00 Uhr und 13.30 Uhr - 17.00 Uhr

sowie in der Zeit

Montag: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Naumburg, Fachbereich II, Sachgebiet Stadtplanung, Markt 12, im Vorräum von Zimmer 302, 06618 Naumburg (Saale).
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 2018 der Stadt Naumburg (Saale) vom 21. September 2018 und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

7. Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. September 2018 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 zum Entwurf des Bebauungsplans am 12. Dezember 2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr. 1411/18). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

9. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 12. Dezember 2018 den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ mit der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Offenlage bestimmt (Beschluss Nr. 1371/18).

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

10. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ nach § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte vom 21. Januar 2019 bis zum 21. Februar 2019 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 Herestraße), 06618 Naumburg (Saale) und im Bürgerbüro Bad Kösen, Naumburger Straße 13b, 06628 Bad Kösen während folgender Zeiten

Dienstag: von 10.00 Uhr - 13.00 Uhr und 13.30 Uhr - 17.00 Uhr

sowie in der Zeit

Montag: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstag: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Naumburg, Fachbereich II, Sachgebiet Stadtplanung, Markt 12, im Vorräum von Zimmer 302, 06618 Naumburg (Saale).
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt Nr. 1021/18 der Stadt Naumburg (Saale) vom 11. Januar 2019 und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

11. Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

12. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des Bebauungsplans am 2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr.). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

13. Der Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Gemeinderat der Stadt Naumburg als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) vom gebilligt.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

14. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

15. 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) ortsüblich bekannt gemacht 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



Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 601 "Wohngebiet am Seekurpark"

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Kurgebiet Galgenberg"

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsbüro StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Kirchorst 10
06108 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung Februar 2019

Gemarkung Naumburg

Flur 9

Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.