

Stadt Naumburg (Saale) Bebauungsplan Nr. 73 "Wohngebiet Auenblick"

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen	
Art der Baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
	<ul style="list-style-type: none">WA - allgemeines Wohngebiet0,4 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß0,8 - Geschossflächenzahl (GFZ) als HöchstmaßII - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaßo - Bauweise offen
OK 133,5m üNN	- OK 133,5m ü NNH - Höhe baulicher Anlagen Oberkante als Höchstmaß in m über NNH
Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	private Gemeinschaftsgrünfläche Parkanlage
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
	Erhalt Bäume
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
	Stellplätze (PKW; Müllbehälter u.ä.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Bemaßungslinien mit Maßangaben
	Bezugslinien stehen im rechten Winkel
2. Bestandsangaben (Auszugsweise)	
	Gebäude
	Böschung
	Mauer
	Zaun
	Baum
	Bezeichnung Durchmesser/ Höhe
	Höhenpunkt mit Höhentext
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer

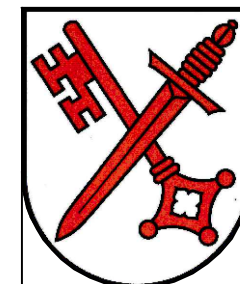
Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1	Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)	
2.1	Die auf der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen dürfen mit Gebäudeteilen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2 m und auf einer Länge von maximal 5 m überschritten werden, wenn keine anderen öffentlich rechtlichen Vorschriften entgegen stehen.
2.2	Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
2.3	Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 12 - 14 BauNVO)	
3.1	Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung St festgesetzt. Auf dieser Fläche sind die Errichtung von Besucherstellplätzen, Sammelstellplätzen für priv. Müllbehälter (Braune, Blaue, Gelbe und Restmüll - Tonne) bzw. Behälter oder Nebenanlagen in Form von untergeordneten Gebäuden zur Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen zulässig.
4. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	
4.1	Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu verbringen (versickern/Brauchwassernutzung o.ä.).
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
5.1	Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Flächen sind von Baumpflanzungen frei zu halten.
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
6.1	Die auf der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind private Grünflächen.
6.2	Im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist das Anlegen eines max. 1,5 m breiten wasserdurchlässigen Weges zulässig. Hier ist weiterhin die Anlage einer Spielfläche und das Aufstellen von Sitzmöbeln zulässig.
6.3.	Im Bereich der privaten Grundstücksflächen ist je 150 m² überbauter Fläche (Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze...) ein einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einer Pflanzqualität von min. 3x v Stü 12 - 14 cm oder je 3 m² ein einheimischer, laubwerfender Strauch Pflanzqualität verpflanzter Strauch h = 60 - 100 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Bestand innerhalb der Grundstücksflächen die nicht als private Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt werden, sind anrechenbar.
6.4.	Für das Plangebiet wird zum Ausgleich erforderlicher Rodungen die Baumschutzsatzung der Stadt Naumburg (Saale) festgesetzt.
Pflanzliste Bäume	
Winterlinde	- Tilia cordata
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre
Wildobst in Sorten	- Malus sylvestris
Stieleiche	- Quercus robur
Obstbäume aller Sorten als Hochstamm	
Pflanzliste Sträucher:	
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Europäisches Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Gemeiner Liguster	- Ligustrum vulgare
Schlehe	- Prunus spinosa
Haselnuß	- Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Gewöhnl. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Weißdorn in Arten	- Crataegus spec.
Kornelkirsche	- Cornus mas
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Gewöhnl. Liguster	- Ligustrum vulgare
Gewöhnl. Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Feldrose	- Rosa arvensis
Hundsrose	- Rosa canina
Weinrose	- Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus
Gewöhnl. Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Gemeiner Flieder	- Syringa vulgaris
Sommerflieder	- Buddleja

Legende Nachrichtliche Übernahme Leitungen
(keine Lagegenauigkeit - nur prinzipielle Leitungsführung)

- Schmutzwasserleitung priv.
- Energieleitung - NS-Freileitung
- Energieleitung - NS-Leitung
- Telefonleitung
- Trinkwasserleitung

Stadt Naumburg (Saale)
Markt 1
06618 Naumburg



Bebauungsplan Nr. 73
"Wohngebiet Auenblick"

Entwurf vom 15.12.2017

4				
3				
2				
1				
Nr.	Art der Änderung und Ergänzung	Datum	Name	
	Boy und Partner			
		Maßstab: 1 : 1000		
		Datum	Name	
		gezeichnet 15.12.2017	Kohlschmidt	
		gepr./genehm 15.12.2017	Inle	