

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

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Pflanzungen, 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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

Flächen für Aufschüttungen hier: zu erhaltender Wall

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Landschaftsschutzgebiet

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

Grenze vorhandener Flurstücke

Flurstücksnummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

1. 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 des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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 wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu befestigen.

3.2 Innerhalb des Plangebietes sind nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.

3.3 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche M 1 ist am östlichen Rand eine Baum-Strauchhecke in einer Breite von 10,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist viernel in einer Breite von 10,0 m zu unterbrechen. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Solitärgehölzen hat mit einem Abstand untereinander von 10,0 m entlang der Mittellinie der Pflanzfläche zu erfolgen. Beidseitig der Solitärgehölzreihe sind Sträucher mit einer mittleren

Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² anzupflanzen.
Pflanzenqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Solitärgehölze); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.
Innerhalb der Fläche sind ausnahmsweise zulässig:
- Wege mit einer wassergetränkten Befestigung und in einer Breite von max. 2,0 m
- Naturnahe Teiche bzw. Versickerungsmulden für nicht verschmutztes Oberflächenwasser
Die Fläche ist insgesamt extensiv zu pflegen, d.h. eine Mahd der Fläche ist max. zweimal im Jahr zulässig.

Innerhalb der Fläche sind keine Einfriedungen unzulässig.

3.4 Schutz der Zauneidechsen

Vasb 1 Es wird folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Innerhalb der Maßnahmefläche M 1 sind vor Beginn von Bodeneingriffen (in Vorbereitung der Herstellung von Wegen oder Versickerungsmulden) Zauneidechsen durch einen Fachgutachter aus den betreffenden Flächen in die zuvor hergerichteten Flächen ACEF1 umzusetzen. Der Zeitraum der Umsetzung erfolgt zu Zeiten hoher Mobilität der Art, vor der Eiablage oder nach dem Schlüpf und vor dem Rückzug in die Winterquartiere (April bis Juni oder August/September). Die abzufangenden Flächen sind mit einem Reptilienschutzzaun einzukleimen.

ACEF 1 Es wird folgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen M 1 sind Zauneidechsenhabitate herzustellen. Es sind insgesamt mindestens 3 Leistenhaufen oder Totholzhaufen anzulegen. Die Flächen sind bis zur Fertigstellung der entsprechenden Baumaßnahme mit einem Reptilienschutzzaun einzukleimen.

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

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

Artenauswahl:

Amelanchier ovalis	- Echte Felsenbirne
Clematis vitalba	- Waldrebe
Corylus avellana	- Hasel
Cornus sanguinea	- Hartnagel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Eunymus europaeus	- Pfaffenhütchen
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

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

4.2 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebietes P 2 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 Mittellinie der Pflanzfläche zu erfolgen. Beidseitig der Solitärgehölzreihe sind Sträucher mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² anzupflanzen.

Artenauswahl 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	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenauswahl Sträucher: vgl. Festsetzung 4.1

Pflanzenqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Solitärgehölze); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)

4.3 Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebietes P 3 sind Sträucher anzupflanzen.

Pflanzabstand: max. 1,5 m x 1,5 m

Pflanzenauswahl: vgl. Festsetzung 4.1

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

4.4 Begrünung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ab 3 Stellplätzen ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger 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.

Pflanzenqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt
Die Mindestfläche von Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m. Die Mindestgröße des durchwurzelbaren Raumes beträgt 12 m².

4.5 Baumpflanzungen

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

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 85 BauO LSA)

1.0 Dach

Im Baugrundstück sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25 % bis ausbaufähiger Dachneigung von 48 % zulässig. Für die Hauptgebäude sind Flachdächer und Pultdächer ausgeschlossen. Dachendeckungen sind ausschließlich als Ziegeldachungen vorzunehmen; der Farbton ist aus dem erforderlichen Farbspektrum (naturnat bis rotbraun/bräun) zulässig. Sedimentmattengestaltete Dachziegel sind zulässig; ausgeschlossen sind glänzende und eingetragene Dachziegel.
Für Dachhauben sind nicht mehr als 40% der Fläche des Hauptdaches einzunehmen; diese dürfen den Dachfirst nicht überragen.

2.0 Fassade

Zur Fassadengestaltung sind glattverputzte Flächen auszuführen; für die Farbgestaltung sind Pastellfarbtöne zu wählen.
Ausnahmsweise zulässig sind Naturstein- und Sichtmauerwerk im blassen Naturfarbspektrum.
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

Vasb2 Eine Baufeldfreimachung hat nur außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Brutzeit vom 01.10 bis 28.02. zu erfolgen

Vasb3 Abweichend von VASB1 kann eine vorzeitige Baufeldfreimachung erfolgen, sofern eine bauvorauslaufende Prüfung des Baufeldes auf Brutvorkommen durch einen Fachgutachter erfolgt und keine Nachweise erbracht werden.

Vasb4 Für Pflegemaßnahmen auf den Flächen M 1 und P 2 sind die Zeitvorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten (vgl. VASB2).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 3. Juli 2013 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kurgebiet Galgenberg“ auf einer Teilfläche als Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ gefasst.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am im Naumburger Tageblatt 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

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

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 Umweltprüfung zu äußern.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. Juni 2018 bis zum 25. Juli 2018. Die Offenlage wurde durch Veröffentlichung am 16.17. Juni 2018 im Naumburger Tageblatt 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 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 2018 bis zum 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. Sonntagnachmittag von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr

bei der Stadtverwaltung Naumburg im Bürgerbüro, Markt 1 (Eingang Herrenstraße), 06618 Naumburg (Saale) 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 Vorraum 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 Naumburger Tageblatt vom und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de ersichtlich bekannt gemacht worden.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

7. Die berichtigten 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 2018 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr.). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Naumburg (Saale), den Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den 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

10. Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 601 „Wohngebiet am Seekurpark“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Verwaltungsbehörde vom AZ erteilt worden.

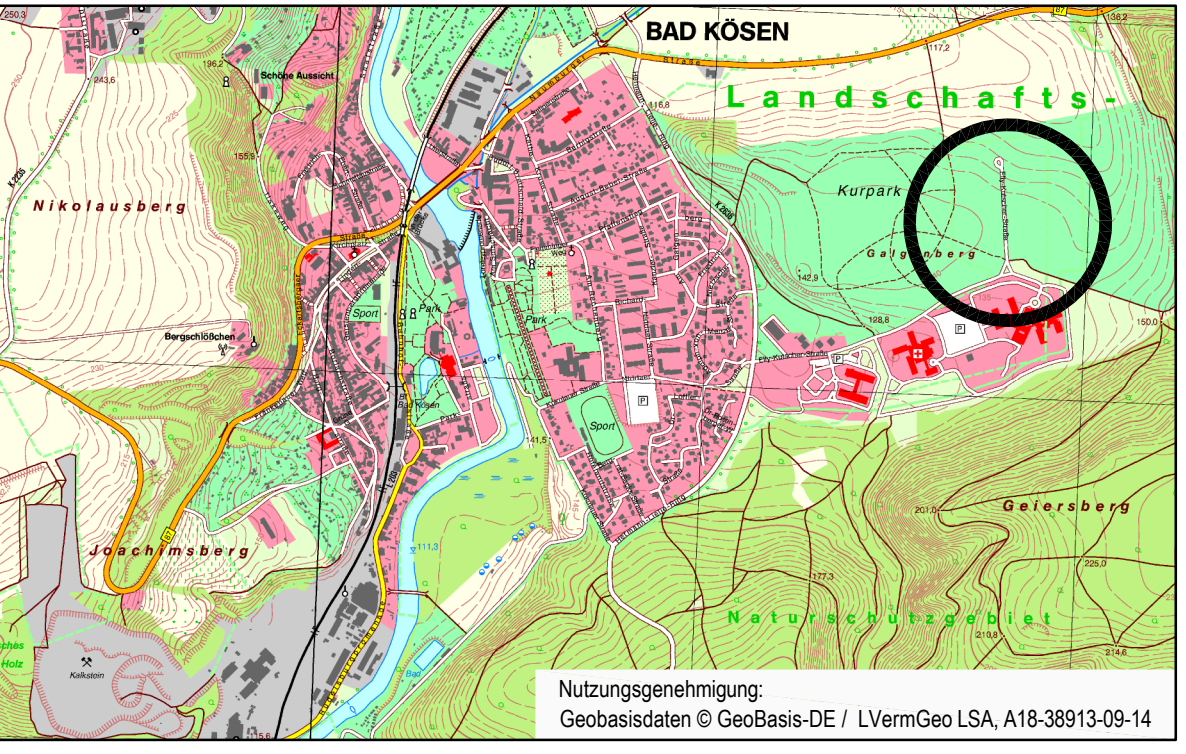
Weiltefelds, den Landkreis Burgenlandkreis

11. 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

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 601 „Wohngebiet am Seekurpark“ 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 Naumburger Tageblatt ersichtlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 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"

Entwurf

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

Aktualitätsstand der Planung Juli 2018

Gemarkung Naumburg

Flur 9

Maßstab 1 : 1.000

Kartengrundlage Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für persönliche Zwecke sind unzulässig.

N:\STPL\Projekte\18-286 Bad Kösen Seekurpark\CAD\Acad\0 EntwurfB-Plan.dwg