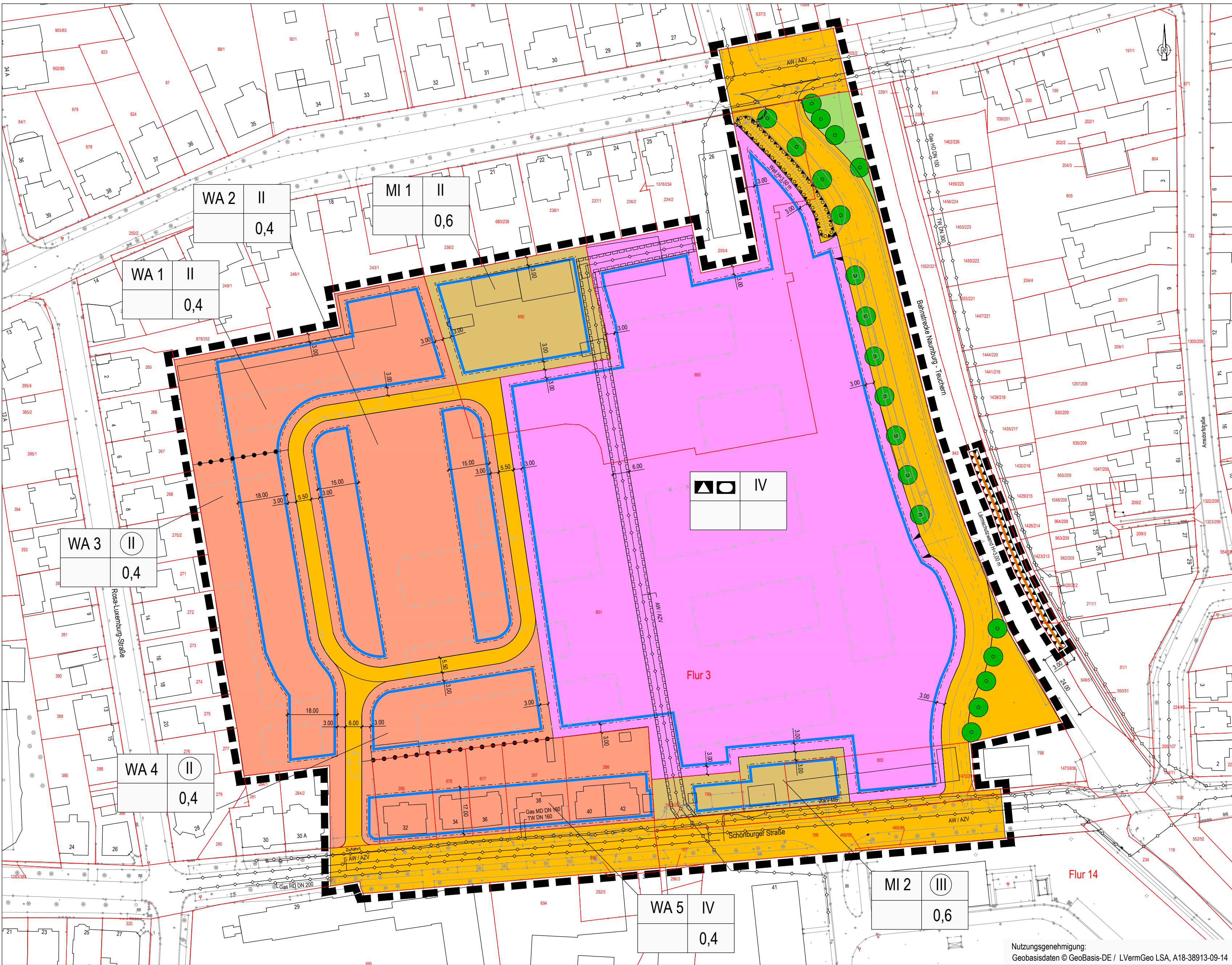


Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62

"Stadtquartier Schönburger Straße"

PLANZEICHNUNG -Teil A-



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2019 den den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 10. Januar 2020 im Amtsblatt Nr. 1/2020 und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de erfolgt.
- Mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13. Januar 2020 bis zum 7. Februar 2020 durch eine öffentliche Auslegung. Die Auslegung wurde am 10. Januar 2020 im Amtsblatt Nr. 1/2020 und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat am 2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“ mit der Begründung beschlossen und zur Offenlage bestimmt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“ nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 2021 bis zum 2021 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. Sonntag im Monat: von 09.00 Uhr - 12.00 Uhr
bei der Stadtverwaltung Naumburg im Bürgerbüro, Markt 1 (Eingang Herrenstraße), 06618 Naumburg (Saale) und 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 abgegeben werden können, wurde im Amtsblatt Nr. .../2021 vom 2021 und im Internet auf der Seite www.Naumburg.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2021 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss Nr.). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 2021 vom Gemeinderat der Stadt Naumburg als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.).
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) vom gebilligt.
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 62 „Stadtquartier Schönburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI	Mischgebiete § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z. B. GR 0,4	Grundflächenzahl §§ 16, 19 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	
z. B. II	als Höchstmaß §§ 16, 18 BauNVO
z. B. (III)	zwingend §§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	
	Baugrenze
Einrichtung und Anlagen zur Versorgung, Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:	
	Schule
	Sporthalle
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Einfahrtsbereich
Hauptversorgungs- und HauptAW / AZVleitungen	§ 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
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
	Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
	Lärmschutzwand
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

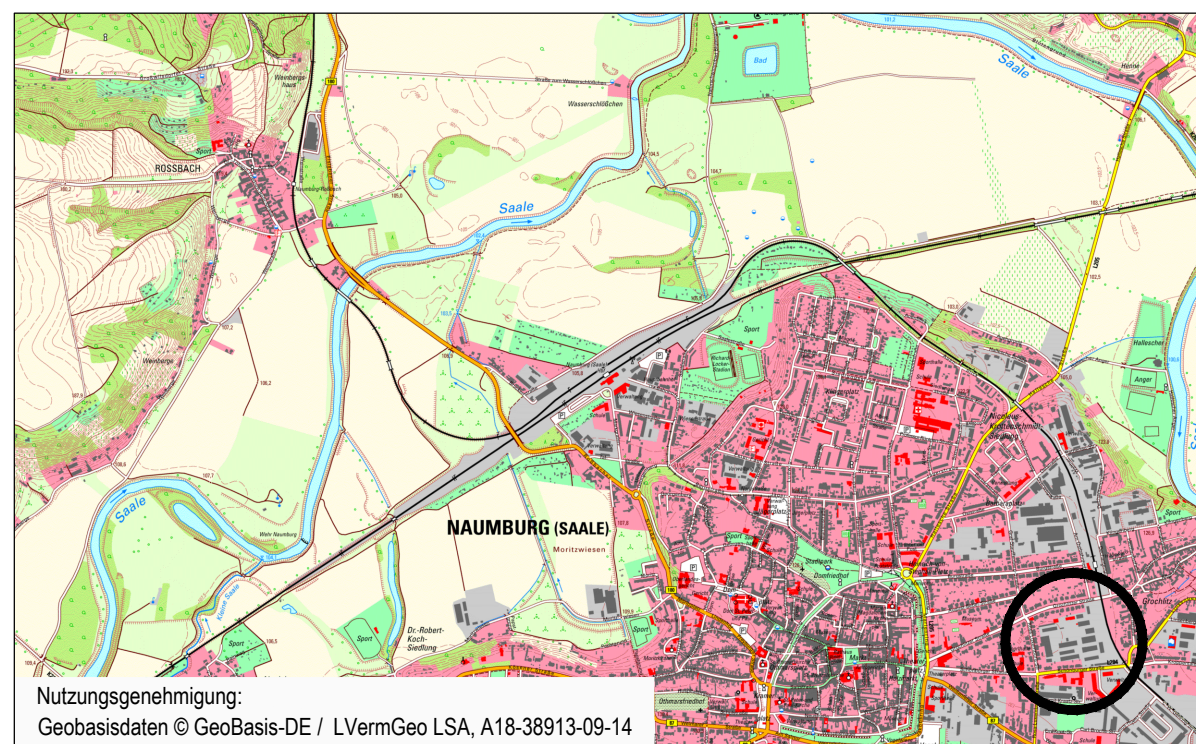
	Grenze vorhandener Flurstücke
	Flurstücksnummer
	Gebäude
	Gebäuderückbau erfolgt

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
- 1.1.1** In allen WA-Teilgebieten sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 - nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 MI – Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
- 1.2.1** In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungslstätten – nicht zulässig.
- In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO als Art der Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung – nicht zulässig.
- 1.2.2** In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO – Vergnügungslstätten im Sinne des § 48 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 lit. a) und lit. b) BauGB)**
- 3.1** Die in der Planzeichnung entlang der Verkehrsfläche gekennzeichneten Bäume sind wie folgt anzupflanzen:
- Tilia cordata „Greenspire“ - Stadt-Linde
Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18 – 20 cm, 3x verpflanzt
- Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 8,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m² zur Verfügung zu stellen.
- 3.2** Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.
- Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 - 100 cm
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m
- 3.3** Innerhalb der WA-Gebiete sind je Baugrundstück zwei heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Pflanzqualität Laubbaum: Hochstamm, mindestens 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm
Pflanzqualität Obstbaum: Halbstamm, Stammumfang mindestens 6 cm
- II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 85 BauO LSA)**
- 1.0 Dächer**
- In den WA-Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung mindestens 35 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind für die Hauptgebäude Krüppelwalmdächer zulässig.
- In den WA-Teilgebieten WA 3 und WA 4 sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad zulässig.
- Die Satteldächer in den WA-Teilgebieten WA 1 bis WA 4 sind mit zwei beidseitig gleich geneigten Dachflächen auszubilden, die an der höchsten waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinander treffen.
- Dacheindeckungen sind ausschließlich als Ziegeleindeckungen vorzunehmen; der Farbton ist aus dem erdfarbenen Farbspektrum oder aus dem grauen Farbspektrum zulässig. Seidenmattengiebelte Dachziegel sind zulässig; ausgeschlossen sind glänzende und engoblierte Dachziegel.
- Für Dachaufbauten sind nicht mehr als 40% der Fläche des Hauptdaches einzunehmen; diese dürfen den Dachfirst nicht überragen.
- 2.0 Werbeanlagen**
- In den MI-Teilgebieten sind Werbeanlagen nur an den Stätten der Leistungen zulässig. Werbeanlagen sind auf Dächern und Dachaufbauten unzulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen in Form von Pylonen ist unzulässig.
- HINWEISE:**
- Bodenbelastungen**
Basierend auf der aktuellen Datenlage kann nach Einschätzung der unteren Abfall-, Bodenschutz- und Immissions-schutzbehörde nicht ausgeschlossen werden, dass es im Bereich der Flurstück 692 und 693 und im unmittelbar südlich angrenzenden Gebiet zum Flurstück 801 zum Auffinden punktueller Bodenbelastungen kommen kann. In diesem Fall ist unter Einbeziehung der zuständigen unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der weitere Handlungsbedarf abzustimmen und umzusetzen (gesetzliche Grundlage § 10 Abs 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 4 BBodSchG).
- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Arbeiten im kontaminierten Bereich ergeben und gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung anfallen. Sollte es im Einzelfall zum Auffinden von punktuellen Belastungen kommen, ist bei der Bauausführung mit zeitlichen Verzögerungen zu rechnen.
- Archäologische Kulturdenkmale**
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ausgedehnten mehrphasigen archäologischen Kulturdenkmals, das von den bisherigen Nutzungen überlagert wurde. Da dennoch Reste dieses Kulturdenkmals ungestört erhalten sein können, sind für Erdbearbeiten entsprechende denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.



Stadt Naumburg (Saale)

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 62

"Stadtquartier Schönburger Straße"

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Dezember 2020
Gemarkung	Naumburg
Flur	3, 14
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.