



Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet wird gem. § 4 BauNVO festgesetzt als
Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,30**
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine
Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 30% zugelassen.
Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **0,40**

Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
Für bauliche Anlagen wird die maximale bergseitige Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe, bergseitig: 6,75 m
Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländehöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut.

3. **Bauweise/ Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksfläche**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Bauweise gem. § 22 BauNVO: offene Bauweise
Baugrenzen gem. § 23 BauNVO: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

Zulässige Bauformen:
Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden pro Grundstück Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² zugelassen.

Darüber hinaus werden Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen), die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zugelassen.

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

Oberflächenbefestigung
Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind private Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Wege und sonstige Grundstücksflächen in wasserdrücker Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbeispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weittüftiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

5. **Grünordnerische Festsetzungen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HBO

a) **Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck**
Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesenen Bauflächen entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Garten, Pflanzbeet oder Grünflächen anzulegen sind. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 10% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m² dieses 10%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Hinweise: Pflanzliste).

b) **Private Grünflächen** gem. § 9 (1) 15 BauGB
Die geplanten Grundstücke beinhalten Flächenanteile, die als **private Grünflächen F1** gem. § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt werden. Pro Baugrundstück sind mindestens 5 Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen.

c) **Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Die private Fläche (F2) ist extensiv zu unterhaltende Grünfläche anzulegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzte Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der Saum ist als frei wachsende Hecke anzulegen. Zur Ausbildung eines arten- und blütenreichen Saumes sind vorrangig heimische Blütenpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartige Gehölzen, anzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.

d) **Beschränkung von Stein-/Schottergärten und Steinschüttungen**
Eine Gestaltung von Gärten mit hoher Versiegelung ist als kritisch zu werten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme eines untergeordneten Flächenanteils die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. ä. (sogenannte Schotter-/Kiesbetten) unzulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden auf maximal 3% der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen innerhalb der zu öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzone sind unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

e) **Hessisches Nachbarrecht**

Bei der Anpflanzung sind die Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarrechts einzuhalten.

f) **Durchführung**
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudeunterstützung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

6. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

6.1 **Dachgestaltung**

Dachform
Zulässige Dachformen:
Satteldach, Dach mit verschiedenen Neigungen (versetztes Pultdach), Walmdach

Dachneigung
Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind nur zulässig mit einer Neigung von 20° bis 45°.

Abweichung von dieser Regelung werden Garagen mit einem Flachdach zugelassen, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist.

Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig.

6.2 **Garagen/ Carports (offene Garagen)**

Stellplatzsetzung
Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatzsatzung“ der Stadt Naumburg anzuordnen.

Garagen/ Carports
Garagen müssen eine Vorstellfläche von mind. 5,0 m und Carports von mind. 1,5 m haben. Bei Carports bemisst sich der Abstand der Vorstellfläche zur Dachvorderkante.

Werden Garagen oder Carports parallel zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bauwerk ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist als Grünfläche anzulegen und flächendeckend zu bepflanzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (Offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.

6.3 **Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig, zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, alle übrigen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, Bezugshöhe ist die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche bzw. der natürlichen Geländeoberkante.

7. Hinweise

7.1 **Sicherung von Bodendenkmälern**

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.2 **Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

7.3 **Verwertung von Erdaushub**

Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) zu beachten.

7.4 **Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Straucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Einzelbäume, großkronig (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume, (Säulenform)

- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- Acer rubrum (Rot-Ahorn)
- Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus coccinea (Scharlachdom)
- Crataegus monogyna (Weißdom)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rottorn)
- Malus sylvestris (Holzäpfel)
- Pyrus communis (Holzbirne)

Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnus
- Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Hartflegel)
- Eucryphia europaea (Pflaenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Malus sylvestris (Holzäpfel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Heckengehölze 1 Stck./m²

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartflegel)
- Eucryphia europaea (Pflaenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Malus sylvestris (Holzäpfel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Schling- und Rankpflanzen

- Aristochia durior (Pfeifenwinde)
- Clematis vitacea u. a. in Sorten (Walddreben)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Lonicera caprifolium (Leibingeliebster)
- Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
- Campsis radicans (Trompetenblume)
- Hedera helix (Efeu)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Polygnum alatum (Knochenrich)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn, Gehweg und öffentliche Verkehrsgrünfläche

Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Verkehrsgrünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg den Bebauungsplan Nr. III/10 „Im Semmetfelde II“, Stadtteil Altenstadt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Naumburg, den _____ Bürgermeister _____

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 09.06.2022 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/10 „Im Semmetfelde II“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2022 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.07.2022 bis 17.08.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Planarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.07.2022 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. III/10 „Im Semmetfelde II“ mit Begründung in ihrer Sitzung am 09.06.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Naumburg, den _____ Bürgermeister _____

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg am 09.06.2022 beschlossenen Satzung.

Naumburg, den _____ Bürgermeister _____

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. III/10 wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

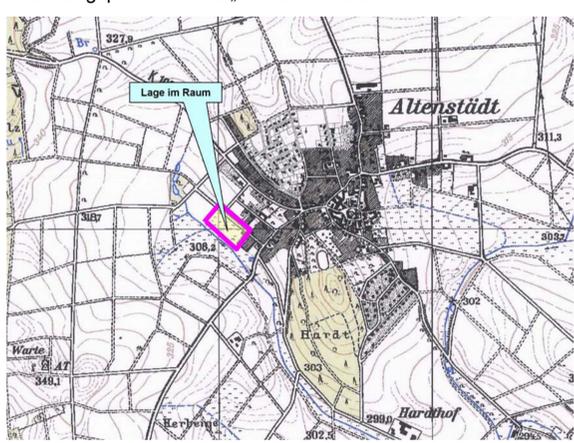
Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Naumburg, den _____ Bürgermeister _____

Stadt Naumburg, ST Altenstadt

Bebauungsplan Nr. III/10 „Im Semmetfelde II“



0402 – Stand: 09.06.2022 Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de