

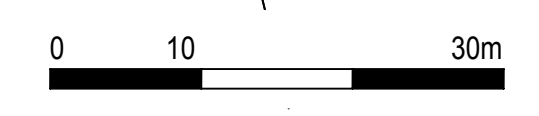


M. 1/ 500

An der

Schindegasse

Lohweg



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Aufteilung des Verkehrsraumes in Fahrbahn und Gehweg
 - Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:
 - Fuß-/Radweg

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
 - Baum Neuanpflanzung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze, vorhanden
 - Flurstücksgrenze, geplant
 - Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: 0,5
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: 7,0 m
Die zulässige Traufhöhe ist die mittlere Traufhöhe, gemessen von der Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut.
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) im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zugelassen. Diese Regelung gilt nicht für die rückwärtig der Stichstraße gelegenen nicht überbaubaren Flächen.
- 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 Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind.
Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht überbaubaren 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 Laubbäum zu pflanzen. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Diese Regelung ist nicht anzuwenden, bei Grundstücken mit privaten Grünflächen (F1), die Festsetzungen zur Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen beinhalten.
Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).
Die außerhalb der Baufelder ausgewiesenen Flächen sind als Garten- und Freizeitanlagen anzulegen.
b) **Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Die privaten Flächen F1 bis F3 sind als extensiv zu unterhaltende Grünflächen anzulegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzfester > 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 strauchartigen Gehölzen, anzupflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.
Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzbindungen für Laubbäume sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Bäume sind in ihrer natürlichen Kronenentwicklung zu belassen und dürfen nicht durch unsachgemäße Kronenpflegeschnitte begrenzt werden. Die im Plan dargestellten Bindungen für Baumstandorte sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.
c) **Hessisches Nachbarrecht**
Bei der Anpflanzung sind die Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarrechts einzuhalten.
d) **Durchführung**
Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichzeitig zu ersetzen.
e) **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.
f) **Dachbegrünungen**
Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° sind extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Mägersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 erzielt.
Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfbäuer bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. dem Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

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

- 5.1 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°.

Abweichend von dieser Regelung werden Garagen mit einem Flachdach zugelassen, sofern die Dachfläche vollständig mit einer Vegetationsdecke (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelfähigem Substrat) begrünt ist.
Für untergeordnete Nebengebäude gelten die Dachneigungen nicht.
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig.

5.2 Garagen/ Carports (offene Garagen) Stellplatzsatzung

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 im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig. Diese Regelung gilt nicht für die rückwärtig der Stichstraße gelegenen nicht überbaubaren Flächen.

5.3 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, Bezugsfläche ist die Oberkante der fertiggestellten Verkehrsfläche bzw. der natürlichen Geländeoberkante.

5.4 Oberflächenbefestigung

Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Okopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

5.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.
Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- versiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach, Stellplatz und Wegeflächen): 20 l pro m²
- begrünte Dachflächen (Abflussbeiwert von 0,3): 6 l pro m²

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltung wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwasseretz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassererhaltung. Der Wasserstand kann bis zum Nüchternlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung.
Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/ Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Dabei ist das DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von der Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

5.6 Außenbeleuchtung

Für die private Außenbeleuchtung sind LED-Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden, wobei die Leuchtstärke auf das Notwendige zu reduzieren ist.

6. Hinweise

6.1 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.

6.2 Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehöhlt wird, ist im nutzbareren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen zu verwenden.

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

6.4 Heilquellenschutzgebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Zone B2-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung in Erstal/Orstel Sand“ der Thermalwasser Erstal GmbH & Co. Betriebs AG in Erstal, Landkreis Kassel, vom 14.12.1987; geändert am 24.05.1988; geändert am 26.01.2006 (WSG-ID 633-124, StAnz. 1/1988, S. 33, StAnz. 24/1988, S. 1275, StAnz. 8/2006 S. 463). Die o. a. Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

6.5 Erdwärmesonden
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel zu stellen. In festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind.

6.6 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen
Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgende 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 Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

- Einzelbäume, großkronig** (Pflanzhöhe: Hochstamm STU 14/16 cm)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fraxinus excelsior (Eiche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)

- Bäume, (Säulenform)**
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
 - Fagus sylvatica (Säulen-Buche)
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)
 - Quercus robur (Säulen-Eiche)

- Einzelbäume, mittel- und kleinkronig**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Cotoneaster laevigata Paul's Scaffold (Räudorn)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Halbtanne)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Prunus domestica (Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)

- Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme**
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnus
 - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
 - Capripus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna ovocantha (Weißdorn)
 - Loniceria xylosteum (Heckenkirsche)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Prunus domestica (Weißdorn)
 - Prunus rubiginosa (Weinrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Sorbus lomatilis (Eibere)
 - Vitium opulus (Wasserschneeball)

- Heckengehölze 1 Stck./m²**
- Acer campestre (Feldahorn)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Cornus sanguinea (Hortensie)
 - Elyonurus europaeus (Pflafröhchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Taxus baccata (Eibe)
 - Vitium opulus (Wasserschneeball)

- Schling- und Rankpflanzen**
- Aristochia durior (Pfeifenwinde)
 - Clematis vitifolia u. a. in Sorten (Waldreben)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Lonicera caprifolium (Leibingepfeiler)
 - Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
 - Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera periclymenum (Geißblatt)
 - Polygonum aubertii (Kriecher)
 - Wisteria sinensis (Blauregen)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg den Bebauungsplan Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“, Stadteil Altendorf, bestehend aus der Planzeichnung und den neubestehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Naumburg, den _____
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.02.2022 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2022 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg hat in ihrer Sitzung am 00.00.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2022 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegendem wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2021 bis 00.00.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“ mit Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Naumburg, den _____
Bürgermeister

Ausfertigervermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg am 00.00.2022 beschlossenen Satzung.

Naumburg, den _____
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten

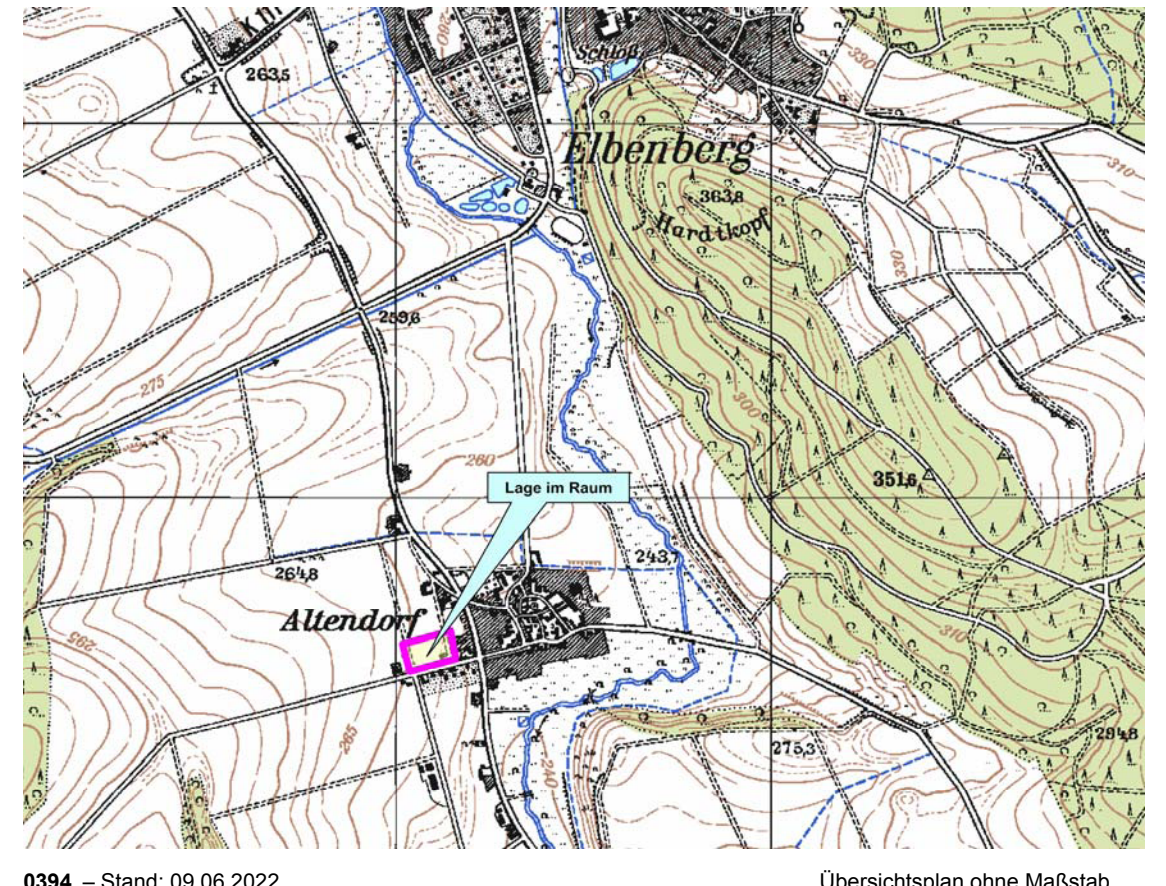
Der Satzungsbeschluss der 34. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/1 wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Naumburg, den _____
Bürgermeister

Stadt Naumburg, ST Altendorf
Bebauungsplan Nr. V/3 „Nördlich des Lohwegs“



0394 – Stand: 09.06.2022
Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edemünde
Tel 05665/ 969 0110 • Fax 05665/ 969 0113 • mail: meissner-stbw@t-online.de