

**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:

Fuß-/Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

**Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB**

**Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes**  
Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/5 „Auf der kleinen Hardt“ sind folgenden Änderungen vorgesehen:

- Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in eine Wohnbaufläche
- Formulierung von Festsetzungen für die geplante Wohnbaufläche

**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: **0,3**  
**Geschossflächenzahl (GFZ)** gem. § 20 BauNVO: **0,6**

**Zulässige Höhe baulicher Anlagen** gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
Die maximale zulässige Traufhöhe (TH) in Meter wird festgesetzt auf: **6,5**  
Als **zulässige Traufhöhe** gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachaufbau. Der untere **Bezugspunkt** der traufseitigen Traufhöhe baulicher Anlagen wird senkrecht zur Mitte der Außenwand des Gebäudes von der vorhandenen Geländeoberfläche gemessen.

**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:** Einzel- und Doppelhäuser

**Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO  
Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden pro Grundstück Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 20 m<sup>2</sup> 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 von Erschließungsstraßen gelegenen nicht überbaubaren Flächen.

**4. Versorgungsanlagen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
Auf dem Flurstück 45/58 befindet sich ein Stromverteilerschrank der EAM Netz GmbH. Die Fläche für Versorgungsanlagen ist mit der Zweckbestimmung Elektrizität versehen.

**5. Grünordnerische Festsetzungen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HBO  
**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 15% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Hinweise „Berücksichtigung von Gehölzen/...“).  
Die außerhalb der Baufelder ausgewiesenen Flächen sind als Garten- und Freizeitanlagen anzulegen.  
Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

**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) und zulässig Flächenanteile Stein/ Kies/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen werden auf maximal 3 % der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Stein/ Kies/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen innerhalb der öffentlichen Erschließungsanlagen gelegenen Vorgartenzonen 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.

**Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**  
Zur weiteren Kompensation von Eingriffen werden im Bereich des in der Gemarkung Altenstadt in der Flur 3 liegenden Flurstücks 46/10 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorgenommen.

Im Bereich des Flurstücks hat sich innerhalb von fast 3 Jahrzehnten aus einer ursprünglich angelegten Strauchzone ein Waldartiger Bestand vorwiegend aus Kiefern und Fichten entwickelt. Vor ca. 2 Jahren wurde in der östlichen Hälfte entlang der Gemeindestraße Zimmerplatz auf einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> Kalamitätsschlag entfernt, das von beschädigten, umgefallenen und aufgrund der Kalamität gefällten Bäumen (Trockenheit, Schädlingsbefall) stammt.  
Zum Aufbau einer natürlichen Wald- bzw. Saumbereiches wird ein Mischbestand angestrebt, der eine wesentlich größere Sicherheit gegenüber möglichen Risiken (Sturm, Klimawandel) bietet. Zur angrenzenden Wohnbebauung ist ein abgestufter Aufbau vorgesehen.  
Die Entwicklung eines Mischbestandes soll durch eine natürliche Verjüngung sowie durch Neuanpflanzungen erreicht werden. Erste Ansätze einer Naturverjüngung sind bereits erkennbar. Art- und Umfang von unterstützenden Neuanpflanzungen werden vor der Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

**Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung:**  
- Baugesetzbuch (BauGB) - Bauordnungsverordnung (BauNVO)  
- Planzeichenverordnung (PlanzV) - Hessische Bauordnung (HBO)  
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) - Hessisches Wassergesetz (HWG)  
- 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 Dächer**  
**Dachneigung**  
Dächer von **Hauptgebäuden** und **Garagen** sind nur zulässig mit einer Neigung von **35° 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.  
**6.2 Dachform/Dacheindeckung**  
Hauptgebäude: Satteldächer  
Garagen: Pultdächer, Flachdach als Gründach  
Die zulässige Grundfarbe für **Dacheindeckungen** wird auf die Grundtöne rot bis rotbraun begrenzt.  
**6.3 Dachaufbauten**  
Der Abstand zur Giebelaußenwand muss mindestens 1,25 m betragen. Dachaufbauten müssen sich in ihren Abmessungen der Dachfläche deutlich unterordnen. Sie dürfen einzeln 3,00 m und in ihrer Summe 50% der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand zum nächsten Dachaufbau muss mindestens 2,00 m betragen.

**6.4 Garagen/ Carports (offene Garagen)**  
**Stellplatzsatzung**  
Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Stellplatzsatzung“ der Stadt Naumburg anzuerkennen.

**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.

**6.5 Grundstücks-einfriedigungen**  
Einfriedigungen 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.

**6.6 Rückhaltung/ Nutzung 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 Mindestfäassungsvolumen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:  
- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegflächen): **20 l pro m<sup>2</sup>**  
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m<sup>2</sup>**

**6.7 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. „Ökopflaster“). Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen.

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

**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 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 Freilanagegestaltung 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 Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiete**  
Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb folgender Schutzgebiete:  
- Zone III zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen Kirchberg III und IV“ des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homburg in Homburg (Eze), Schwalm-Eder-Kreis, vom 04.08.1986 (WSG-ID 633-033; StAnz. 33/1986 S. 1612)  
- Zone III zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Kirchberg“ des Wasserverbandes Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homburg in Homburg, Schwalm-Eder-Kreis, und des Trinkwassergewinnungsgebietes „Oberes Emsstal“, Schwalm-Eder-Kreis und Kreis Kassel, vom 23.12.1976 (WSG-ID 634-114; StAnz. 5/1977 S. 352)  
- Zone B2-neu des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes zum Schutz des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „Thermalwasserbohrung in Ernstal/Ortssteil Sand“ der Thermalwasser Ernstal GmbH & Co. Betriebs AG in Ernstal, 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. Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

**7.5 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**  
Im Rahmen der privaten Freianlagegestaltung 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 Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

- Einzelbäume, großkronig** (Pflanzgüte: Hochstamm STU 14/16 cm)  
- Acer platanoides (Spitzahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
- Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Eiche)  
- Fraxinus excelsior (Esche) - Quercus robur (Stieleiche)  
- Quercus petraea (Traubeneiche) - Tilia cordata (Winterlinde)
- Bäume, (Säulenform)**  
- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn) - Carpinus betulus 'Fastigiata' (Hainbuche)  
- Fagus sylvatica (Säulen-Eiche) - Quercus robur (Säulen-Eiche)

- Einzelbäume, mittel- und kleinkronig**  
- Acer campestre (Feldahorn) - Corylus colurna (Baumhasel)  
- Crataegus laevigata Paul & Scaiffert (Rottorn) - Crataegus monogyna (Weißdorn)  
- Malus sylvestris (Holzapfel) - Prunus avium (Vogelkirsche)  
- Pyrus communis (Holzbirne) - Sorbus aucuparia (Eberesche)

- Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme**  
- Äpfel, Bieme, Südkirsche, Zwetsche, Walnuss
- Heckengehölze 1 Stck./m<sup>2</sup>**  
- Acer campestre (Feldahorn) - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)  
- Corylus avellana (Hasel) - Carpinus betulus (Hainbuche)  
- Cornus sanguinea (Hortensie) - Crataegus monogyna oxyacantha (Weißdorn)  
- Euonymus europaeus (Pfaffenhutchen) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
- Ligustrum vulgare (Liguster) - Malus sylvestris (Holzapfel)  
- Prunus spinosa (Schlehe) - Pyrus communis (Wildbirne)  
- Rhamnus frangula (Faulbaum) - Rubus idaeus (Himbeere)  
- Rosa canina (Hundsrose) - Rosa rubiginosa (Weinrose)  
- Salix caprea (Salweide) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
- Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus torminalis (Eisbeere)  
- Taxus baccata (Eibe) - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)

- Schling- und Rankpflanzen**  
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde) - Campsis radicans (Trompetenblume)  
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben) - Hedera helix (Efeu)  
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) - Lonicera periclymenum (Geißblatt)  
- Lonicera caprifolium (Leingereleber) - Polygonum aupestri (Knotelrich)  
- Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) - Wisteria sinensis (Blaugegen)

**7.6 Tier- und Artenschutz**  
Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

**7.7 Inkrafttreten**  
Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/5 „Auf der kleinen Hardt“ treten die durch die Neuplanung betroffenen Festsetzungen des seit dem 24.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/5 „Auf der Hardt“ außer Kraft.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.02.2022 den Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/5 „Auf der kleinen Hardt“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2022 bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.03.2022 bis 04.04.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.02.2022 öffentlich bekannt gegeben.

**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/5 „Auf der kleinen Hardt“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 09.06.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Naumburg, den \_\_\_\_\_  
Der Magistrat der Stadt Naumburg  
Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Naumburg, den \_\_\_\_\_  
Der Magistrat der Stadt Naumburg  
Bürgermeister

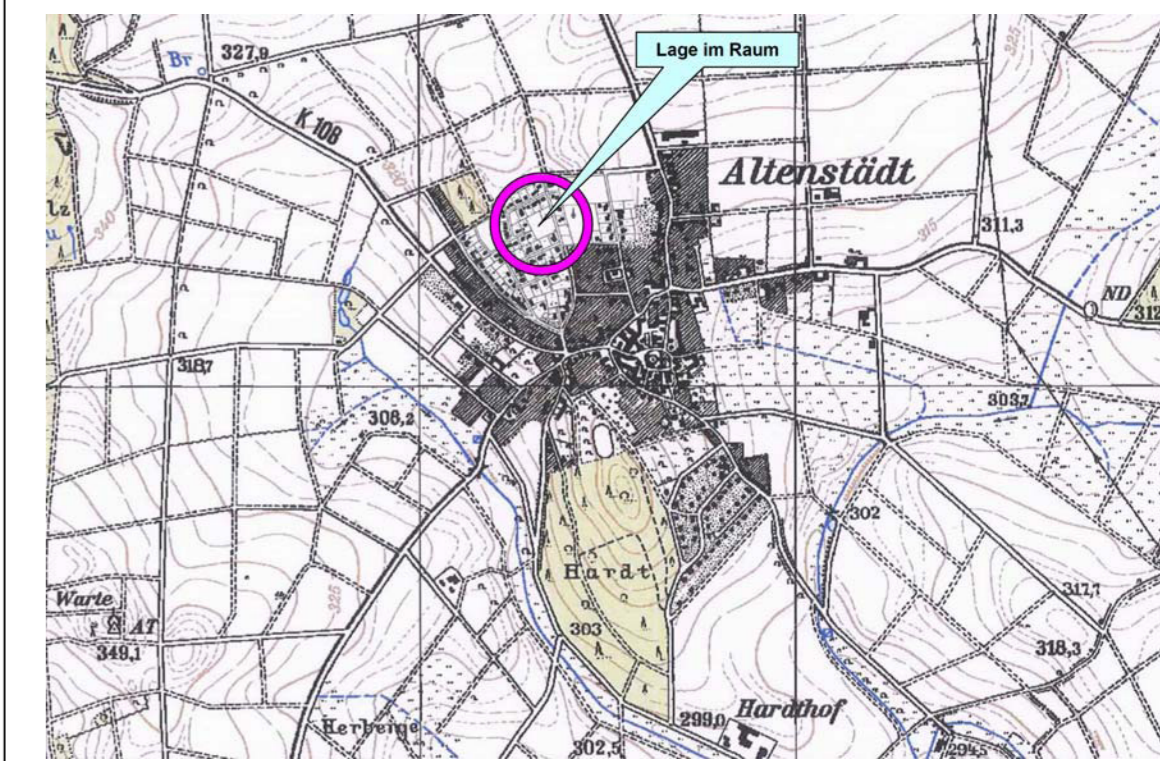
**Bekanntmachung/ Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**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 Abwägungsganges 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 \_\_\_\_\_  
Der Magistrat der Stadt Naumburg  
Bürgermeister

**Stadt Naumburg - Stadtteil Altenstadt**

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/5 „Auf der kleinen Hardt“**



0393 - Stand: 09.06.2022 Übersichtsplan ohne Maßstab

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