

M. 1/ 500

Flur 18

Flur 13

Auf dem  
kleinen Felde

Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Grünflächen</b>
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
<b>Baugrenzen</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
<b>Verkehrsflächen</b>	Flurgrenze
Straßenverkehrsfläche	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: **0,30**  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** um max. 25% zugelassen.  
**Geschossflächenzahl (GFZ)** gem. § 20 BauNVO: **0,50**  
**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:** **7,50 m**  
Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut. Der untere **Bezugspunkt** der bergseitigen 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/ nicht 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 westliche und südliche nicht überbaubare Fläche des Flurstücks 4/1.  
**4. 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.  
Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 10% des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieses 10%-igen Grundstücksanteils ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. Pro Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht sein (siehe auch Pflanzliste).  
Die außerhalb der Baufelder ausgewiesenen Flächen sind als Garten- und Freizeiflächen anzulegen.  
**b) Private Grünflächen** gem. § 9 (1) 15 BauGB  
Die Fläche F1 ist als Gartenfläche zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.  
**c) Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen**  
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zulässig. 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.  
**d) Hessisches Nachbarrecht**  
Bei der Anpflanzung sind die Abstände entsprechend der Regelungen des Hessischen Nachbarcharfsrechts einzuhalten.  
**e) Durchführung**  
Auf den einzelnen Baugrundstücken sind die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb von zwei Jahren nach Auftragnehmung der Gebäudenutzung 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 Bauordnung (HBO)  
- 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 Gebäudegestaltung**  
**Dacheindeckung**  
Die zulässige Grundfarbe für Dacheindeckungen wird auf die Grundtöne rot, dunkelbraun, grau und anthrazit begrenzt. Auffällig bunte Signalfarben wie z.B. blau, grün, gelb, silber werden nicht zugelassen.  
**Anlagen zur solaren Energienutzung**  
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind grundsätzlich zulässig.  
**Dachneigung**  
Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind nur zulässig mit einer Neigung von 25° bis 45°.  
**Abweichend 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.  
**5.2 Garagen, Carports (offene Garagen), Stellplätze**  
**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 Meter 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.  
**5.3 Oberflächenbefestigung**  
Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, sind private Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Weise so herzustellen, dass Regenwasser direkt oder über seitlich angrenzende Grünflächen versickern kann. Verwendungsbispiele: Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, weißtuffiges Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster.  
Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.  
**5.4 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 fertig gestellten Verkehrsfläche bzw. der natürlichen Geländeoberkante. Stabgitterzäune mit Zaunfolien (PVC-Sichtschutzstreifen) sind unzulässig.  
**5.5 Außenbeleuchtung**  
Für die private Außenbeleuchtung sind LED-Leuchtkörper (warmweiß) zu verwenden, wobei die Leuchstärke 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 ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen zu verwenden.
- 6.3 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.
- 6.4 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 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 (Rotbuche)  
- 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-Buche) - Quercus robur (Säulen-Eiche)  
**Einzelbäume, mittel- und kleinkronig**  
- Acer campestre (Feldahorn) - Corylus colurna (Baumhasel)  
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (Rötdorn) - Crataegus monogyna ovacantha (Weißdorn)  
- Malus sylvestris (Holzapfel) - Prunus avium (Vogelkirsche)  
- Pyrus communis (Holzbirne) - Sorbus aucuparia (Eberesche)  
**Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämmen**  
- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß  
**Heckengehölze 1 Stck./m<sup>2</sup>**  
- Acer campestre (Feldahorn) - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)  
- Corylus avellana (Hasel) - Capripus betulus (Hainbuche)  
- Cornus sanguinea (Hortensie) - Crataegus monogyna ovacantha (Weißdorn)  
- Eucalyptus europaeus (Pflaumentulchen) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
- Ligustrum vulgare (Liguster) - Malus sylvestris (Holzapfel)  
- Prunus spinosa (Schlehe) - Pyrus communis (Wildbirne)  
- Rhamnus frangula (Faulbaum) - Ribus idaeus (Himbeere)  
- Rosa canina (Hundsrose) - Rosa rubiginosa (Weißrose)  
- Salix caprea (Salweide) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
- Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus torminalis (Eisbeere)  
- Taxus baccata (Eibe) - Viburnum opulus (Weißer Schneeball)  
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
**Schling- und Rankpflanzen**  
- Aristoclia durior (Pfeifenwinde) - Campsis radicans (Trompetenblume)  
- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben) - Hedera helix (Efeu)  
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie) - Lonicera periclymenum (Geißblatt)  
- Lonicera caprifolium (Jelängerjehlicher) - Polygonum aubertii (Knödelich)  
- Parthenocissus tricuspidata (Wildrebe) - Wisteria sinensis (Blauorchidee)  
**6.5 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg den Bebauungsplan Nr. III/11 „Östlich der Waldecker Straße“, 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 00.00.2022 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/11 „Östlich der Waldecker Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2022 bekannt gemacht.

**Öffentliche Auslegung**  
Nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 in der gültigen Fassung wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Auslegung der Plandarstellung mit Begründung unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2022 öffentlich bekannt gegeben.

**Satzungsbeschluss**  
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. III/11 „Östlich der Waldecker Straße“ mit Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2022 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Naumburg, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

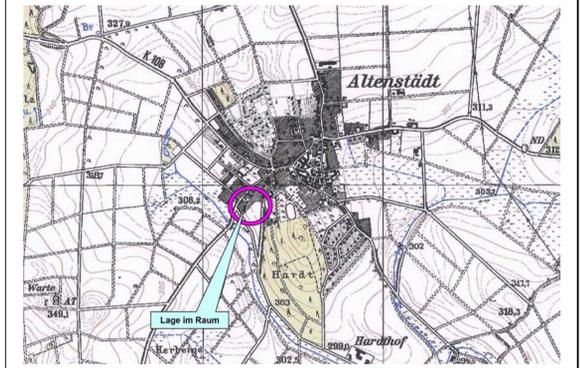
Naumburg, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Bekanntmachung/Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der 34. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/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 Abwägungsverganges gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der 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 Altenstadt  
Bebauungsplan Nr. III/11 „Östlich der Waldecker Straße“



0407 – Stand: 14.04.2022 Übersichtsplan ohne Maßstab

**Büro für Stadtbaugesamtes**  
Dipl. Ing. Helmut Meißner Stadtbauarhitekt - Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Erdemünde  
Tel 05665/989 0110 - Fax 05665/989 0113 - mail: meissner-stb@t-online.de