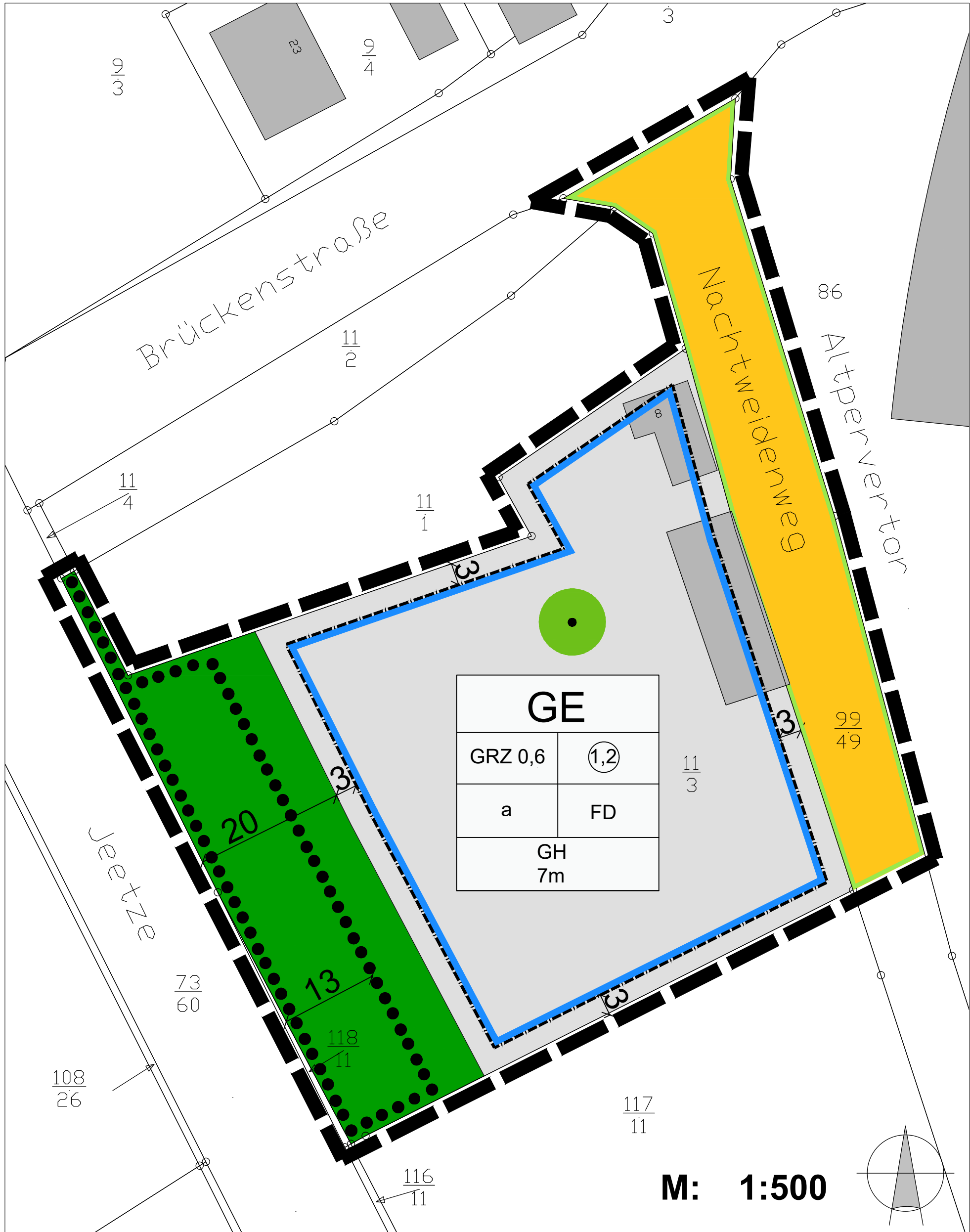




Bebauungsplan Nr. 07- 91 - Zeichenerklärung -
Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
1,2 Geschossflächenzahl
GH 7 m Zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Gestaltungsvorgaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA 2013)

FD Zulässige Dachform: Flachdach

Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Darstellungen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 Meter

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908);

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**kVG LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372).

B. Bauplanungsrechtliche Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- 1.2** Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
- 1.3** Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt: 7 m.

Oberer Höhen-Bezugspunkt
Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:
- Gebäudehöhe = oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä) bei baulichen Anlagen mit Flachdach

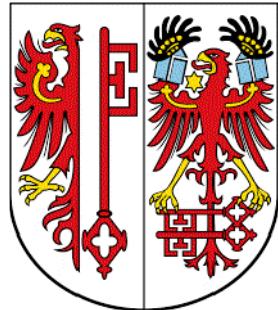
Unterer Höhen-Bezugspunkt
Oberkante Erdgeschossrohfußboden

- 2. Flächen für Anpflanzen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
2.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.
2.2 Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.
- 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)**
3.1 Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07-91 "Brückenstraße" gelten weiterhin.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde - Erhaltungspflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.



**Bauleitplanung der
Hansestadt Salzwedel**

**Bebauungsplan Nr. 07-91 -
1. Änderung "Brückenstraße"**



Gemarkung:	Salzwedel	Flur:	73
Maßstab:	1:500	Planstand:	Vorentwurf
Planunterlage: Land Sachsen-Anhalt/Altmarkkreis Salzwedel (2022)	Planverfasser: Hempel + Tacke GmbH Am Stadtholz 24-26 33609 Bielefeld		