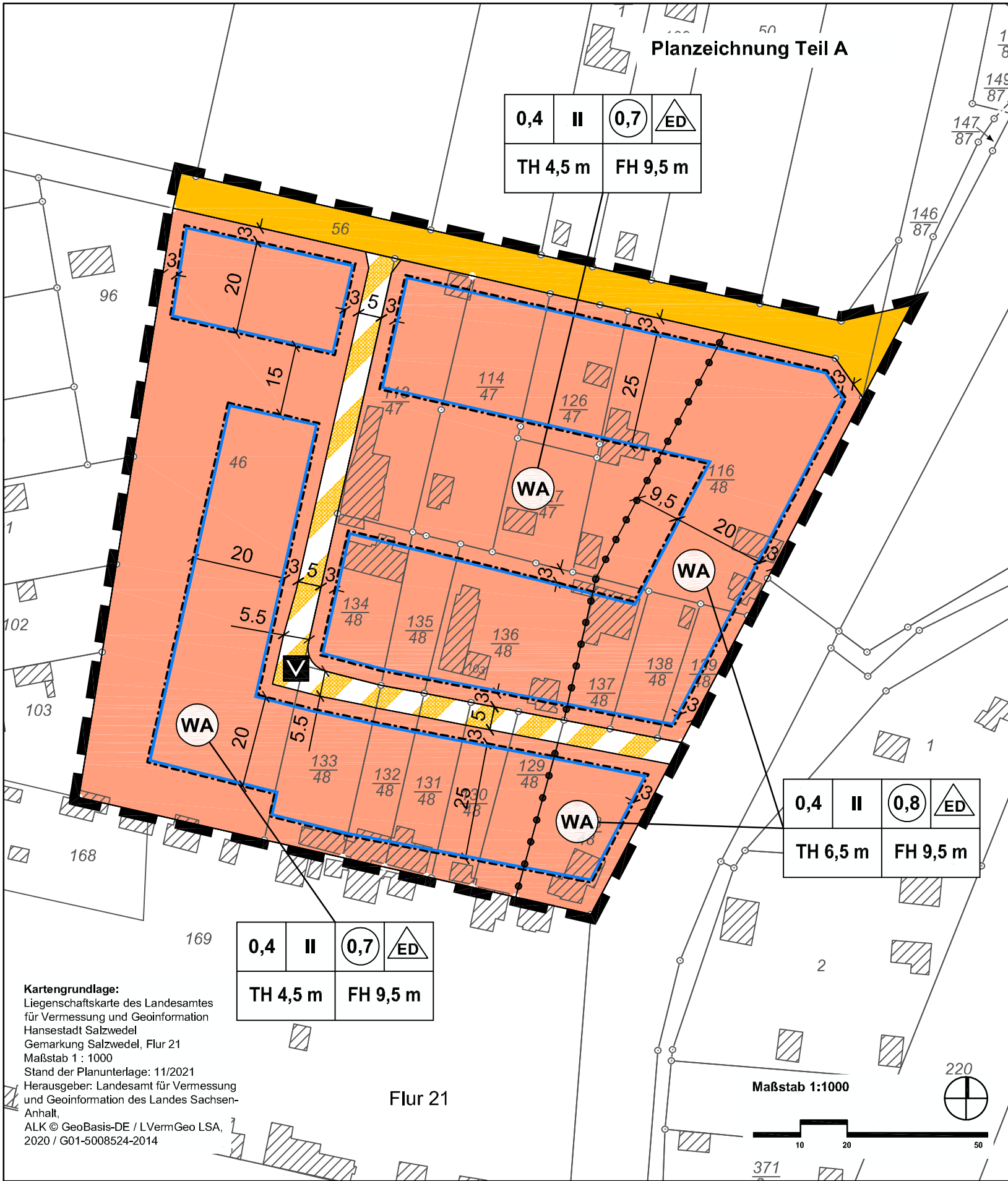


Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
§ 1 <u>Art und Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (1) Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind. (2) Gemäß § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 1 Meter über der Höhe des Bezugspunktes gemäß § 1 (5) der textlichen Festsetzungen liegen darf. (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,4 Meter über der Höhe des Bezugspunktes gemäß § 1 (5) der textlichen Festsetzungen zulässig sind. (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über der Höhe des Bezugspunktes gemäß § 1 (5) der textlichen Festsetzungen um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über der Höhe des Bezugspunktes. (5) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Baugebiet die mittlere Höhe der Oberkante des an das Grundstück anliegenden Gehweges bzw. Wohnweges gemessen an der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche oder der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist. § 2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Bereich zwischen der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Gebädefassade und der Begrenzung der Verkehrsflächen unzulässig sind. Für Grundstücke, die zweiseitig an Straßen angrenzen, können auf einer Seite Ausnahmen zugelassen werden. § 3 <u>Höchstzulässige Zahl der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig sind. § 4 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB) (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass eine Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet (auch Obstgehölze) im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig ist. (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² versiegelte Fläche pro Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche bzw. der privaten Wohnwege und der zu diesen Anlagen ausgerichteten Baugrenze mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies-, Splitt- oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig. Davon ausgenommen ist ein Spritzwasserschutzstreifen von bis zu 50 cm Breite vor der Gebäudeaußenwand.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

z.B. 0,3

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

z.B. 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

z.B. TH 4,5 m

Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach § 1 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

z.B. FH 9 m

Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach § 1 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

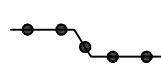


Straßenverkehrsflächen

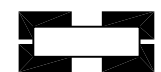


Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

4. sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 02.11.2022, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Straße" der Hansestadt Salzwedel, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Hinweis auf archäologische Bodendenkmale

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe von bekannten archäologischen Denkmälern (Fundplatz 12, Siedlung Paläolithikum/Neolithikum). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

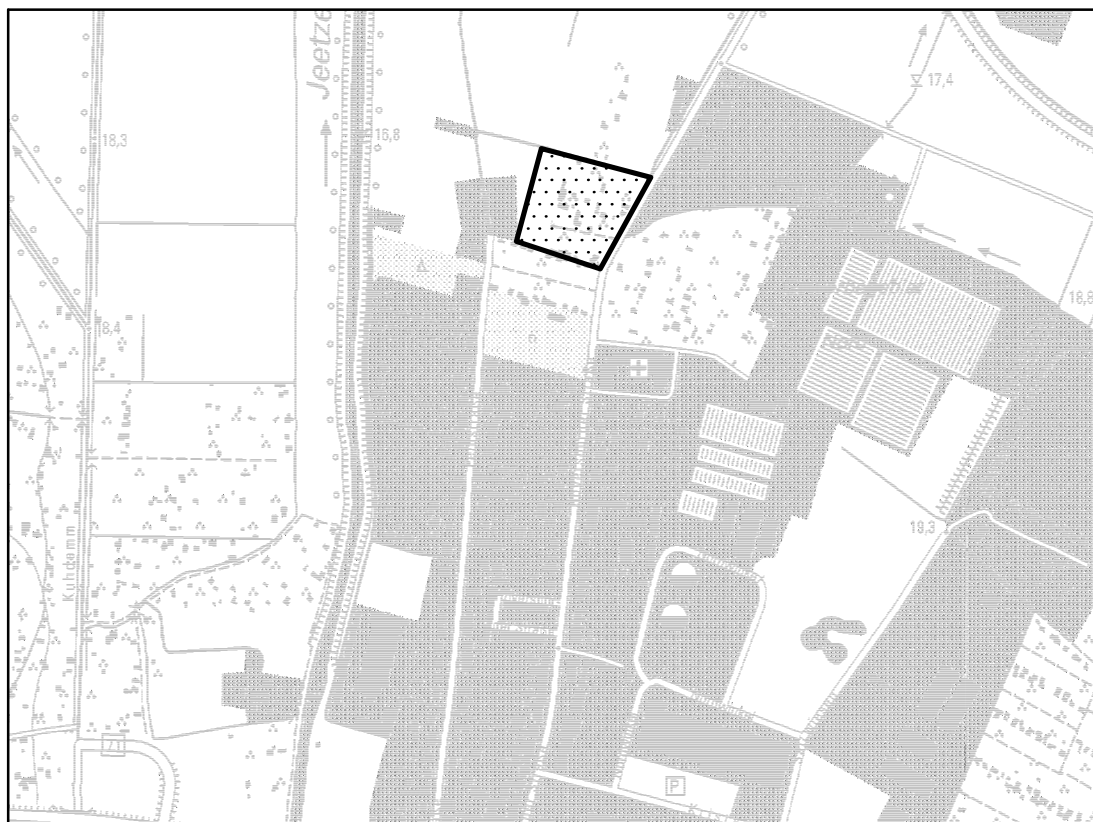


Hansestadt Salzwedel
Altmarkkreis Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 40-20
"Wohngebiet Hoyersburger Straße"
im Verfahren nach § 13a i.V.m. §13b BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab 1 : 1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Funke
39167 Ixleben, Abendstraße 14a

verkleinerter Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes
für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
TK 10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 /
G01-5008524-2014

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40-20 "Wohngebiet Hoyersburger Strasse" beschlossen vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2020. Bekanntgemacht an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter am 31.08.2020. Hansestadt Salzwedel, den 19.Dez. 2022 gez. Blümel L.S. Bürgermeisterin	Für den Entwurf des Bebauungsplanes Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Ixleben / Abendstraße 14a Ixleben, den 08.11.2022 gez. J. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung	Der Aufstellungsbeschluss wurde geändert, das Planverfahren soll nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden gemäß Beschluss des Stadtrates der Hansestadt Salzwedel vom 22.09.2021 Hansestadt Salzwedel, den 19.Dez. 2022 gez. Blümel L.S. Bürgermeisterin	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.09.2021 Hansestadt Salzwedel, den 19.Dez. 2022 gez. Blümel L.S. Bürgermeisterin	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom 21.10.2021 bis 22.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 06.10.2021 an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter bekanntgemacht). Hansestadt Salzwedel, den 19.Dez. 2022 gez. Blümel L.S. Bürgermeisterin	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom bis an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter bekanntgemacht). Hansestadt Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin
Nach Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 10 BauGB am 02.11.2022 Hansestadt Salzwedel, den 19.Dez. 2022 gez. Blümel L.S. Bürgermeisterin	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt Hansestadt Salzwedel, den 19.Dez. 2022 gez. Blümel L.S. Bürgermeisterin	Inkrafttreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 21. Dezember 2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Hansestadt Salzwedel, den 22.Dez. 2022 gez. Blümel L.S. Bürgermeisterin	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB sowie keine beachtlichen Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB geltend gemacht worden. Hansestadt Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin		