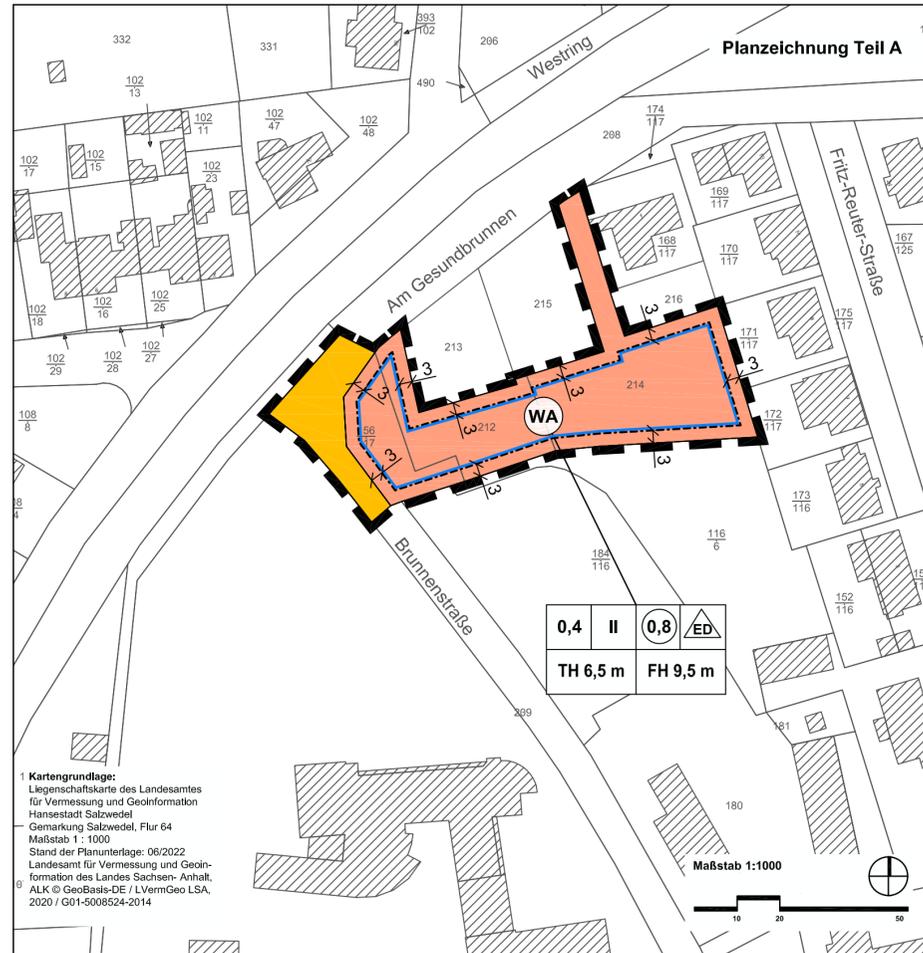


Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen zulässig sind.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über der Höhe des Bezugspunktes gemäß § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über der Höhe des Bezugspunktes.
 - Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Baugebiet die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück anliegenden Straße gemessen an der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche ist.
- § 2 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3 Meter einzuhalten haben.
- § 3 **Höchstzulässige Zahl der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 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 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen, die nicht für Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Zugänge oder Stellplätze benötigt werden, 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)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)
 - TH 6,5 m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
 - FH 9 m** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
- überbaubare Flächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen**
- sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 41-22 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen"

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 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41-22 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen" der Hansestadt Salzwedel, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

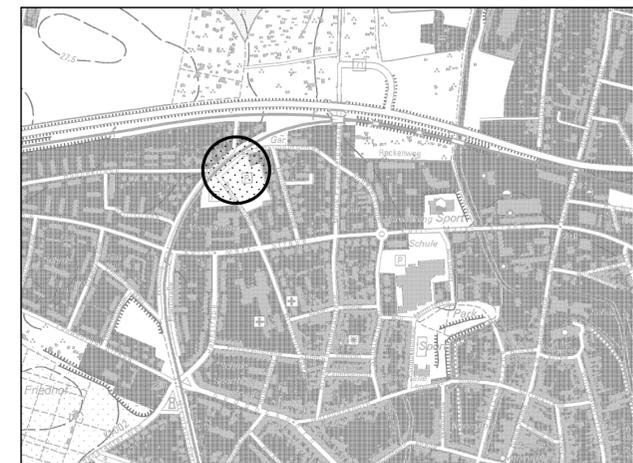


Hansestadt Salzwedel
Altmarkkreis Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 41-22 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen" im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf - Oktober 2022

Maßstab 1 : 1000



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

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

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41-22 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen" beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2022. Bekanntgemacht an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter vom bis</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irlxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irlxleben, den</p> <p>Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom bis an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter bekanntgemacht).</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom bis an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter bekanntgemacht).</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Nach Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>
<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>	<p>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.</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel Bürgermeisterin</p>			