

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

Art der baulichen Nutzung

**WA<sub>1</sub> / WA<sub>2</sub>** Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen § 1, 3, 4 und 7

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl
- 0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4,0m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt, Traufhöhe (TH), s. textl. Festsetzungen § 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze, s. textl. Festsetzungen § 3
- Stellung der baulichen Hauptanlagen, Hauptfirstrichtung der Gebäude, s. textl. Festsetzungen § 3

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

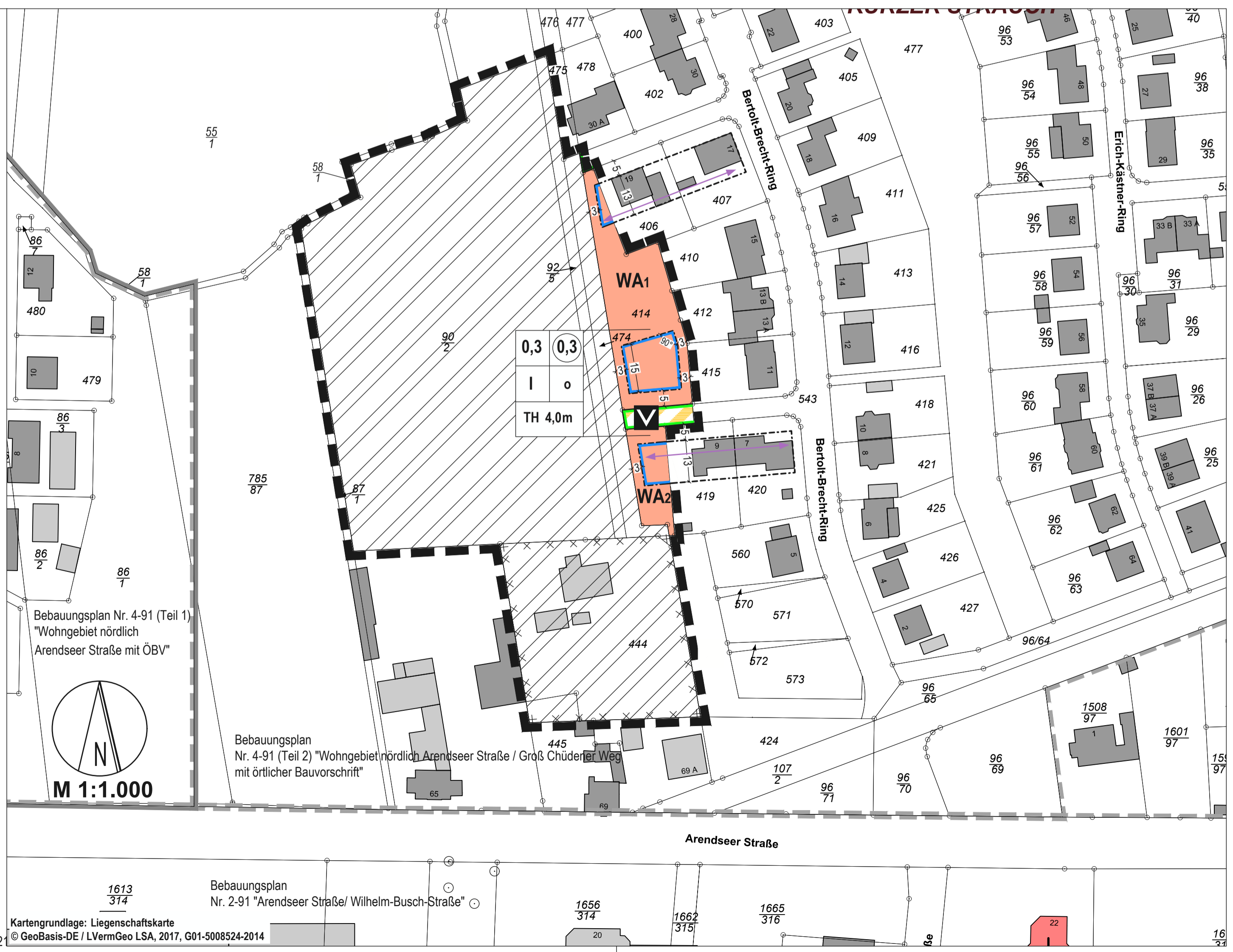
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 1) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-91 (Teil 2) "Wohngebiet nördlich Arendseer Straße / Groß Chüdener Weg mit örtlicher Bauvorschrift"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2-91 "Arendseer Straße/ Wilhelm-Busch-Straße"
- Bereich der Aufhebung

**Textliche Festsetzungen**

(Soweit sie die zeichnerischen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ergänzen; sachlich unverändert aus der Urfassung übernommen.)

- § 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - (1) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 1,0 Meter über der mittleren Höhe der OK des anliegenden Gehweges bzw. des anliegenden Wohnweges liegen.
  - (2) Der Bezugspunkt für Höhenangaben an den Gebäuden ist die mittlere Höhe der Oberkante des an das Grundstück anliegenden Gehweges bzw. Wohnweges.
  - (3) In den WA<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebieten sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.
- § 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
  - (2) Die Hauptfirstrichtung muss der im Plan verzeichneten Richtung entsprechen.
  - (3) In den WA<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebieten ist ein Zurücksetzen der Wohngebäudefassade hinter die straßenseitige Baugrenze nur von maximal 1 Meter zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies nur für die Traufseite.
  - (4) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. 7 BauO LSA nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.
  - (5) Garagen und Nebenanlagen in den WA<sub>1</sub>-, WA<sub>2</sub>- und MI<sub>1</sub>-Gebieten sind im Bereich zwischen der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Wohngebäudefassade und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Für Eckgrundstücke können auf der Giebelseite Ausnahmen zugelassen werden.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - (1) In den MI<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebieten sind alle Öffnungen zu Wohn- und Schlafräumen, die nach Südosten - Süden - Südwesten ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern R<sub>wmin</sub> = 32 dB auszurüsten. Von dem Einbau von Schallschutzfenstern kann abgesehen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
- § 7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
  - (1) Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist eine Bebauung erst nach vorhergehender Bodenuntersuchung und ggf. Boden sanierung zulässig.

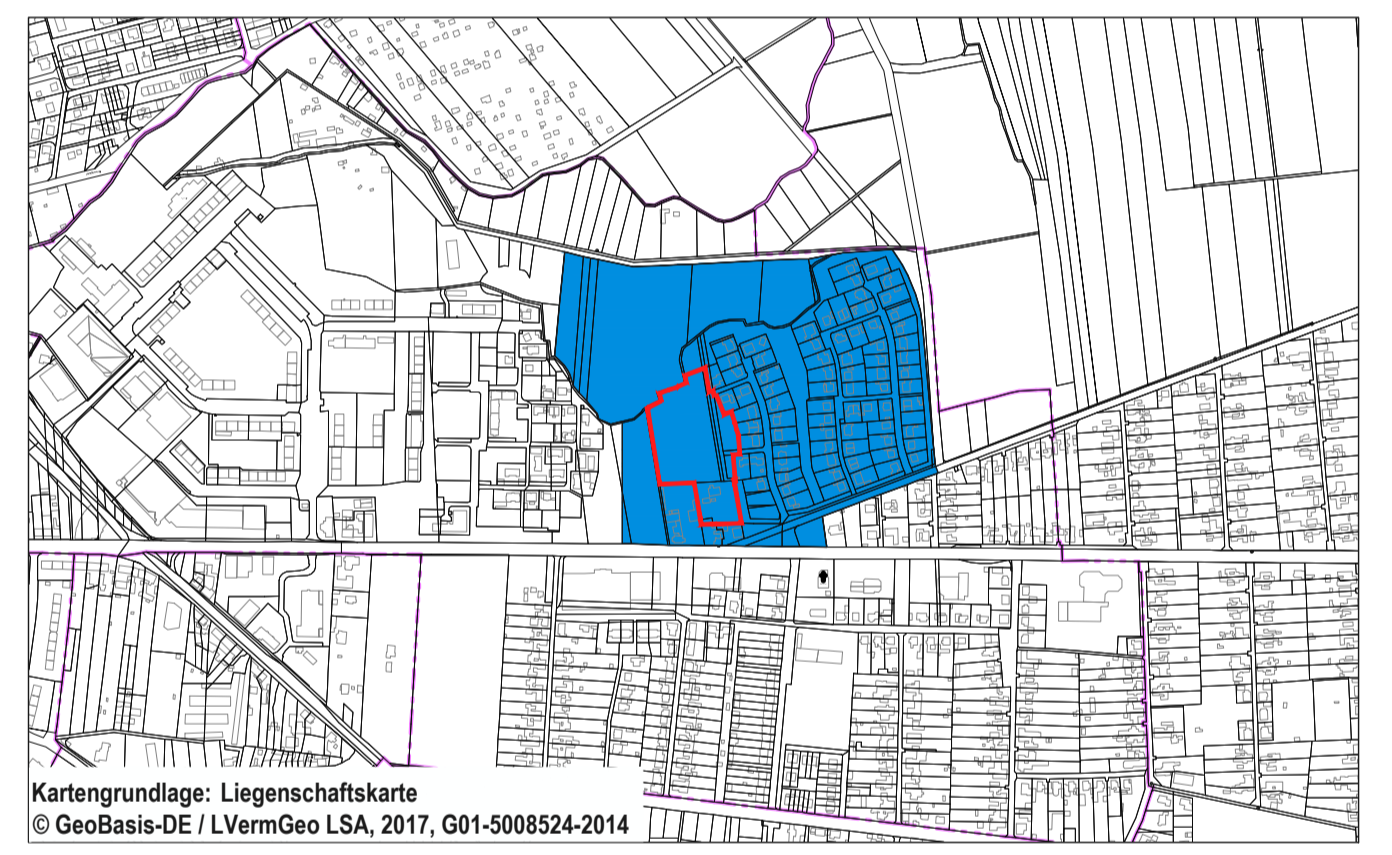
780/500



**Örtliche Bauvorschrift**

gem. § 85 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen (Dem Grunde nach unverändert aus der Urfassung übernommen; lediglich Rechtsbezüge und die Angaben zur Höhe der Geldbuße wurden an das aktuell gültige Recht des Landes Sachsen-Anhalt angepasst.)

- § 1 Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4-91 (Teil 2) Wohngebiet "Nördlich Arendseer Straße/ Groß Chüdener Weg" Stadt Salzwedel.
- § 2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 36° und 45° als gleichschenkeliges Satteldach, Krüppelwalmdach oder mit höhenmäßig versetzten Pultdächern entgegengesetzter Neigung zulässig. Bei Krüppelwalmdächern muss die zwischen den Abwalmungen verbleibende Firstlänge mindestens 2/3 der Traufhöhe betragen.
- § 3 Garagen und Nebengebäude sind ebenfalls mit einem geneigten Dach (Dachneigung >15°) zu versehen, wenn ihr Abstand zur Straßenverkehrsfläche an einer Seite weniger als 6 Meter beträgt.
- § 4 Die Dachdeckung ist mit roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. -steinen, die vergleichsweise nicht heller als RAL3000 und nicht dunkler als RAL3011 der Farbreihe rot sind, auszuführen.
- § 5 Die Gebäudefassade ist in Putz, in Klinker oder einer Kombination aus beiden Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holz an der Außenfassade ist für Gebäudeteile in Kombination mit vorgenannten Materialien zulässig.
- § 6 Einfriedungen von Grundstücken gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Holzzäune mit gleichlangen, senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,5 Metern oder als natürliche Hecke zulässig. Einfriedungen dürfen nicht über aufgemauerte Pfeiler oder Sockel verfügen.
- § 7 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.
- § 8 Die örtliche Bauvorschrift tritt am Tag der Bekanntmachung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschrift in Kraft.
- § 9 Verstöße gegen die §§ 2-7 der örtlichen Bauvorschrift stellen Ordnungswidrigkeit gem. § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt dar. Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder ausführender Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die Herstellung des dieser Vorschrift entsprechenden Zustandes kann verlangt werden.



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2017, G01-5008524-2014

**Hansestadt Salzwedel**  
**Nr. 4-91 (Teil 2)**  
**Wohngebiet nördlich Arendseer Straße /**  
**Groß Chüdener Weg**  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
**1. Änderung und Teilaufhebung**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 3 (2) BauGB