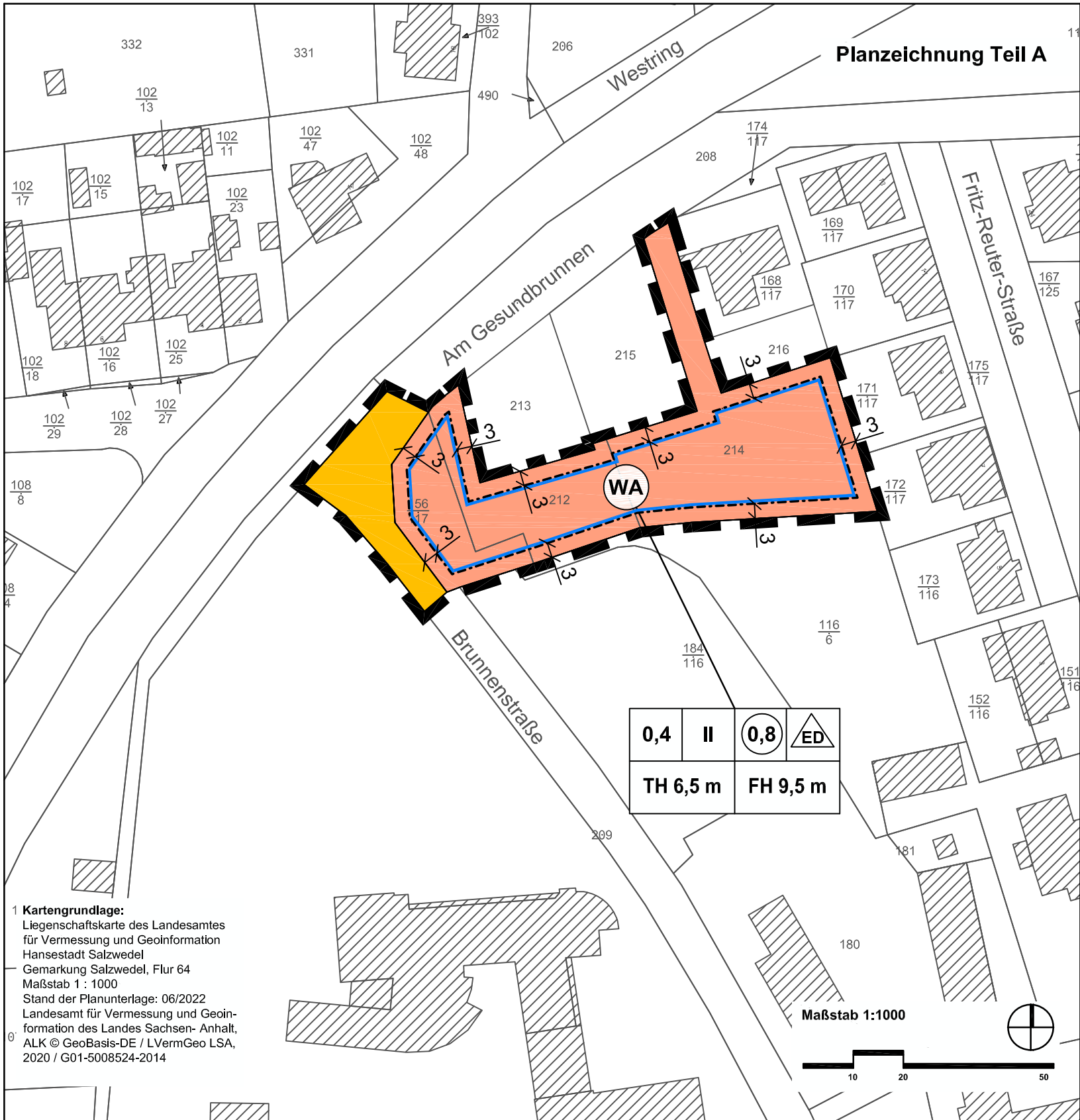


Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	
§ 1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstücken angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,4 Meter über der Höhe des Bezugspunktes gemäß § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen zulässig sind. (2) 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. (3) 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)

1. 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)

2. 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)

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

- Straßenverkehrsflächen**

4. 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.

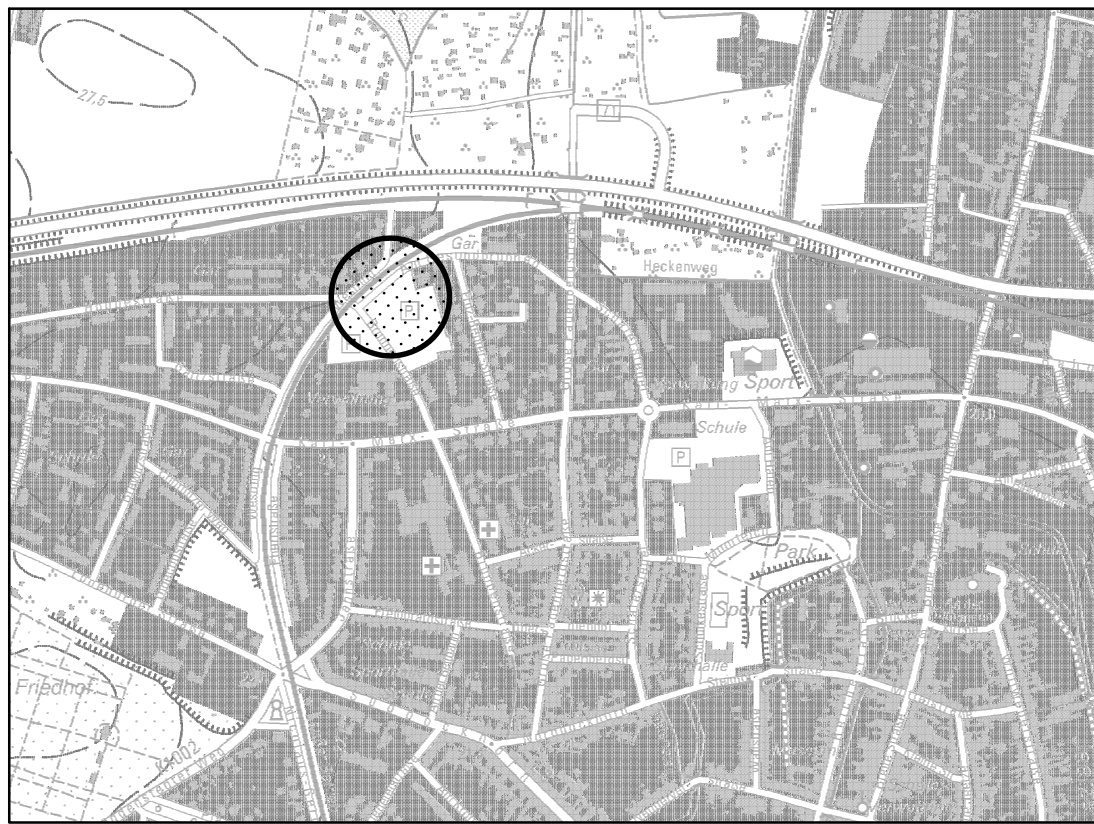


Hansestadt Salzwedel
Altmarkkreis Salzwedel

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