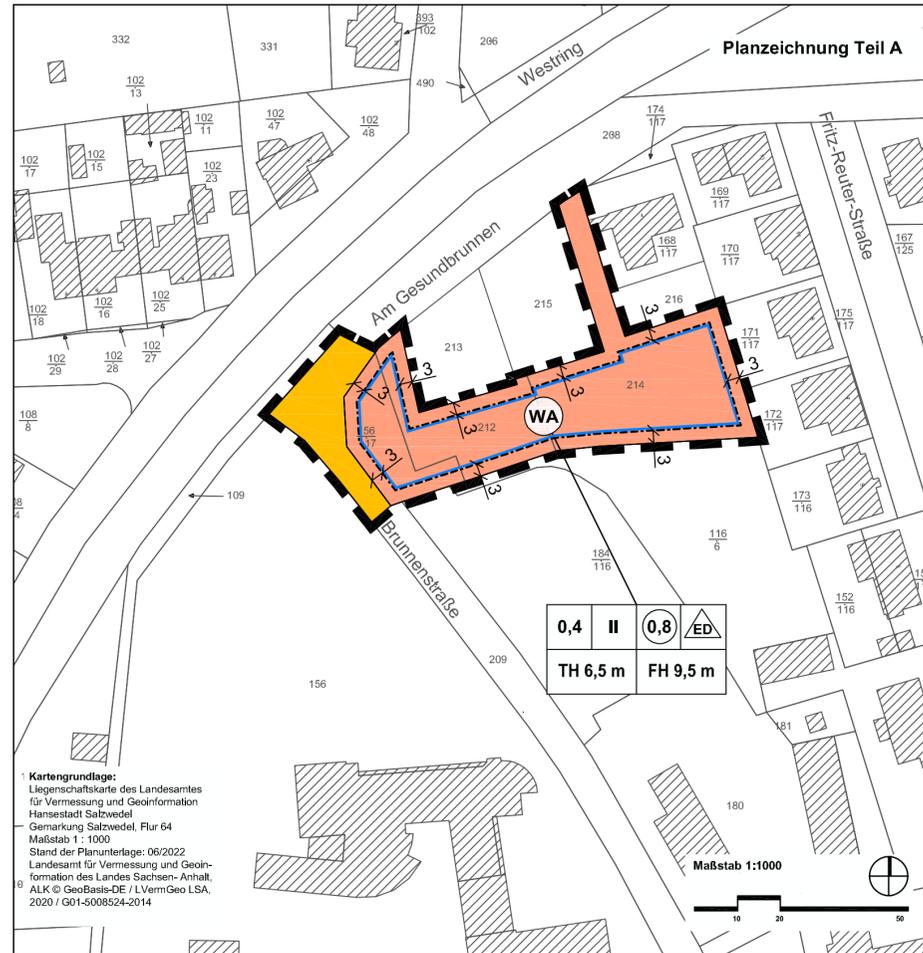


**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

- § 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** (orange square): 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 9,5 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)
  - (dashed blue line): Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - ED** (triangle): nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - (yellow square): Straßenverkehrsflächen
- sonstige Planzeichen**
  - (black outline): 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.

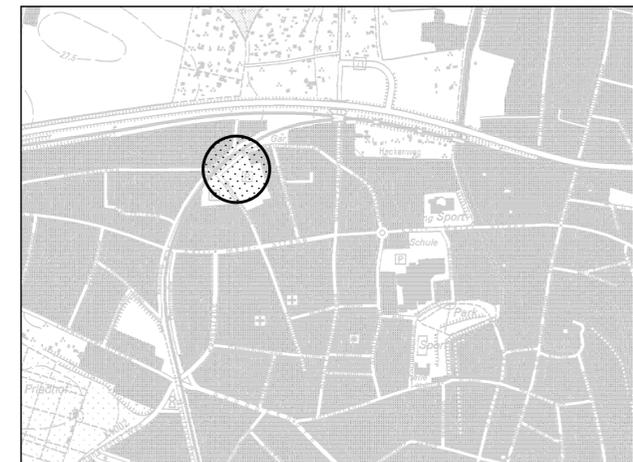


**Hansestadt Salzwedel**  
Altmarkkreis Salzwedel

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

Satzung - Mai 2023

Maßstab 1 : 1000



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

|  |   |   |  |   |  |
|--|---|---|--|---|--|
| <p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41-22 "Wohngebiet Am Gesundbrunnen" beschlossen</b></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<br/>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</b></p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung<br/>Dipl.Ing. Jaqueline Funke<br/>39167 Ixleben / Abendstraße 14a</p> <p>Ixleben, den</p> <p>Funke<br/>Architekt für Stadtplanung</p>  | <p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.11.2022</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel<br/>Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 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<br/>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen</b></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<br/>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Nach Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel<br/>Bürgermeisterin</p> |
| <p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>Hansestadt Salzwedel, den</p> <p>Blümel<br/>Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Inkrafttreten</b></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<br/>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<br/>Bürgermeisterin</p> |  |   |  |