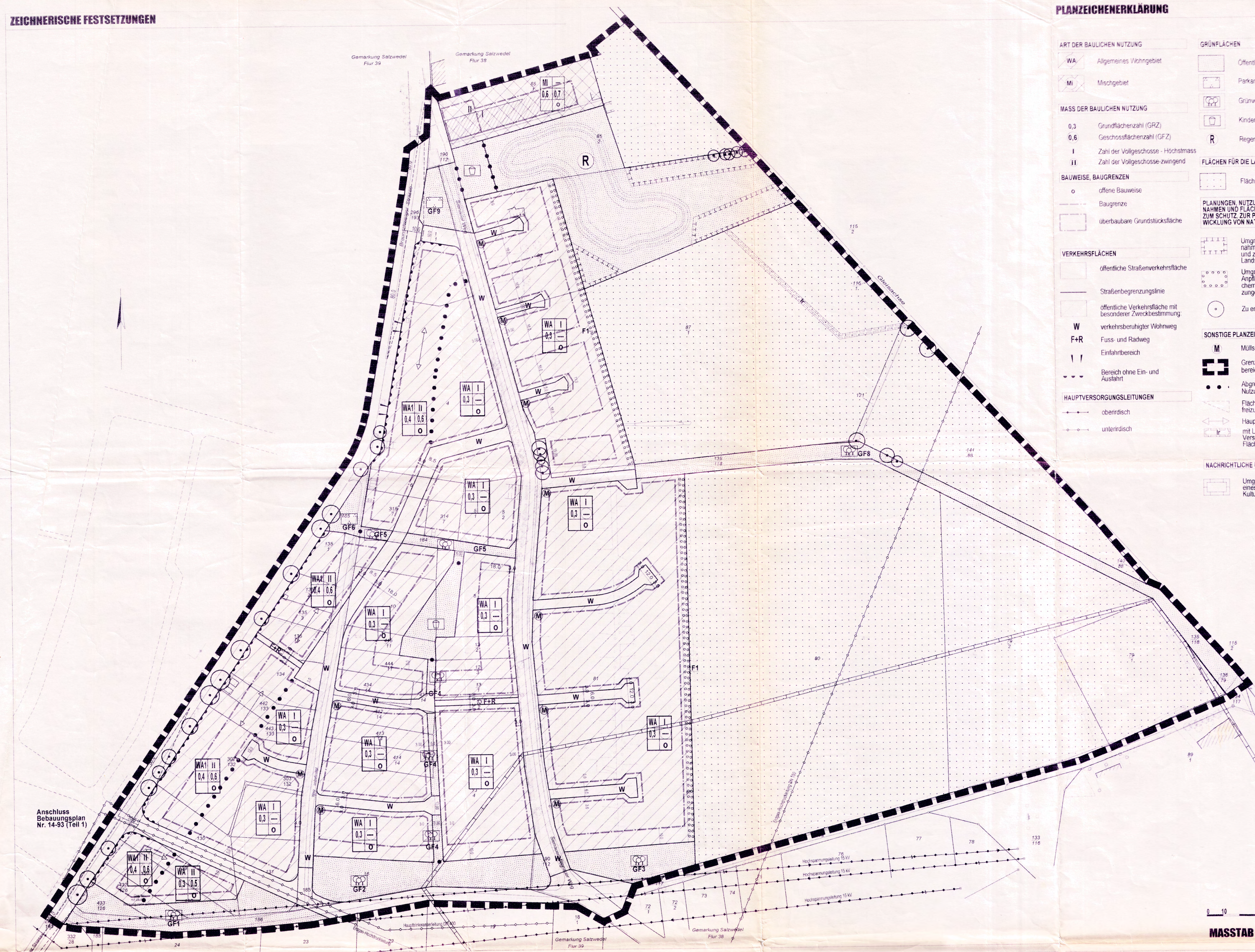
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



MASSTAB 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- Mi – Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,6 – Geschossflächenzahl (GFZ)
- I – Zahl der Vollgeschosse - Höchstmass
- II – Zahl der Vollgeschosse-zwingend

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- W – verkehrsberuhigter Wohnweg
- F+R – Fuss- und Radweg
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Grünverbindung
- Kinderspielplatz
- R – Regenwasserrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

- Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- M – Müllsammelplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck
- Hauptfirstrichtung
- lr – mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung von Flächen eines archäologischen Kulturdenkmales

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeine Wohngebiete

1.0
Im Plangebiet sind Nutzungen nach § 4(3) BauNVO nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 BauNVO

2.0
Innerhalb der Baugebiete darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19(4) Ziffer 1-3 BauNVO genannten Anlagen um max. 25 % überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3.0
In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 entlang der Braunschweiger Straße (L 8) sind die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen, die zur Landesstraße hin ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern auszustatten, die mindestens ein Schalldämmmaß von 32 dB(A) haben.
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 2 Grünordnung

1.0 Ausgleichsmaßnahmen

Alle Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 15, 16, 20 und 25 BauGB dienen der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft.
§ 8a BNatSchG

2.0 Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.1 Öffentliche Grünflächen - "Grünverbindung", "Parkanlage" und "Regenrückhaltebecken"

Die öffentlichen Grünflächen GF 1 bis GF 9 mit der Zweckbestimmung "Grünverbindung", "Parkanlage" und "Regenrückhaltebecken" sind unter Erhaltung der Bestandsvegetation naturnah zu gestalten. Sie sind zur Pflege und Entwicklung unterhaltungspflichtig.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.
Auf den öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

2.1.1 Öffentl. Grünflächen GF 1, GF 2, GF 3 - Grünverbindung

Die Grünflächen GF 1, GF 2 und GF 3 sind mindestens zu 40 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist mit
- 2 Bäumen I. Ordnung oder
- 3 Bäumen II. Ordnung oder
- 15 Sträuchern

je angefangene 100 m² einzuhalten. Die Gehölze sind als Gehölzgruppen zu je 3 bis 5 Pflanzen zu setzen. Die verbleibende Fläche ist als Sukzessionsfläche zu unterhalten.

2.1.2 Öffentliche Grünfläche GF 4, GF 5 - Grünverbindung

Die Grünflächen GF 4 und GF 5 sind entlang ihrer festgesetzten Grenzen mit freiwachsenden Hecken der zu bepflanzen. Pflanzlücken für notwendige Grundstückszugänge sind bis zu einer Länge von max. 3 m pro Grundstück zulässig. Kreuzungspunkte mit öffentlichen Wegen und Straßen sind durch je 2 gleiche, kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu markieren.

2.1.3 Öffentliche Grünfläche GF 6 - Parkanlage

Die Grünfläche GF 6 ist mit 3 Laubbäumen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

2.1.4 Öffentliche Grünfläche GF 7 - Regenrückhaltebecken

Die Grünfläche GF 7 ist naturnah zu gestalten. Das Regenrückhaltebecken muss eine geschwungene Uferlinie aufweisen und ist mit 1 Baum und 2 Sträuchern der Pflanzliste 2 je angefangene 2 m Uferlinie zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist zu mindestens 50 % mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist mit
- 2 Bäumen I. Ordnung oder
- 3 Bäumen II. Ordnung oder
- 15 Sträuchern

je angefangene 100 m² einzuhalten. Die Gehölze sind als Gehölzgruppen zu je 3 bis 5 Pflanzen zu setzen.

2.1.5 Öffentliche Grünfläche GF 8 - Grünverbindung

Die Grünfläche GF 8 ist mindestens zu 30 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 10 m Länge sind entlang der Nord- und der Nordostgrenze der Grünfläche 1 Bäume II. Ordnung (Sorbus aucuparia - Eberesche oder Pyrus communis - Wild-Birne) und 1 Strauch der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
In den Aufweitungen sind Ergänzungspflanzungen mit 2 Schwarz-Pappeln oder 3 Weiden der Pflanzliste 2 je Aufweitung durchzuführen.
Die notwendigen Sicherheitsabstände zum Gleiskörper der Bahn sind einzuhalten.
Der innerhalb der Grünfläche GF 8 befindliche Grabenlauf ist naturnah zu gestalten und einseitig mit mindestens 1 Baum II. Ordnung (Erlen der Pflanzliste 2) je angefangene 10 m Uferlinie zu bepflanzen.
Zur Unterhaltung des Grabens muß eine Uferseite befahrbar bleiben.

2.1.6 Öffentliche Grünfläche GF 9 - Parkanlage

Die Grünfläche GF 9 ist zu mindestens 40 % mit Bäumen (Aesculus hippocastanum) und Sträuchern der Pflanzliste 1 parallel zur Braunschweiger Straße zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist mit 1 Baum und 5 Sträuchern je angefangene 100 m² einzuhalten. Die Gehölze sind als Gehölzgruppen zu je 3 bis 5 Pflanzen zu setzen.

2.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

Auf der Grünfläche - Kinderspielplatz sind Bäume (Zierapfel oder Zierkirsche) und Sträucher der Pflanzliste 4 mit Ausnahme der toxischen oder verletzungsgefährdenden Pflanzenarten zu verwenden.
Die Pflanzdichte ist mit 1 Baum und 3 Sträuchern je angefangene 100 m² einzuhalten.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Die Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 naturnah zu bepflanzen. Die Pflanzdichte ist mit 2 Bäumen und 10 Sträuchern je angefangene 100 m² einzuhalten. Die Gehölze sind als Gehölzgruppen zu je 3 bis 5 Pflanzen zu setzen. Die verbleibende Fläche ist als Sukzessionsfläche zu belassen.

4.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind wie folgt zu bepflanzen:

4.1.1 Braunschweiger Straße
Die Gehölzlücken der Kastanienallee sind mit Kastanien (Aesculus hippocastanum) aufzufüllen, je 10 lfd. m Straßenfront 1 Laubbaum. Die Bäume müssen einen Stammumfang von 18 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Bei notwendigen Grundstückszufahrten sind größere Abstände zwischen den Gehölzen zulässig.

4.1.2 Sienauer Weg

Entlang des Sienauer Weges ist je 10 lfd m Grundstücksfront 1 Laubbaum II. Ordnung (zu gleichen Teilen Prunus avium "Plena" - nicht fruchtende Kirsche und Pynus calleryana "Chanticleer" - Wild-Birne) zu pflanzen. Bei notwendigen Grundstückszufahrten sind größere Abstände zwischen den Gehölzen zulässig.
Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen.

4.1.3 Wohnwege

Entlang der Wohnwege sind Laubbäume III. Ordnung anzupflanzen. Je angefangene 15 lfd. m Straßenfront ist 1 Laubbaum und je Wohnweg nur eine Art (Sorbus aria "Magnifica", Sorbus intermedia "Brouwers", Crataegus x prunifolia, Crataegus carrierei, Crataegus coccinea). Bei notwendigen Grundstückszufahrten sind größere Abstände zwischen den Gehölzen zulässig.
Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Die Straßenrandbereiche sind vollflächig mit Ausnahme der Grundstückszufahrten, Haltebuchten und Stellplätze mit bodendeckenden Gehölzen (Lonicera nitida - immergrüne Heckenkirsche, niedrige Sorte oder Prunus laurocerasus "Otto Luyken" - immergrüne Lorbeer-Kirsche, niedrige Sorte) zu bepflanzen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die mit F 1 festgesetzte Fläche ist vollflächig mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen, davon 25 % mit Bäumen II. und III. Ordnung als Heister und 75 % mit Sträuchern oder freiwachsenden Hecken. Für die Bepflanzung ist ein Pflanzabstand innerhalb der Reihe sowie zwischen den Reihen von höchstens 1,25 m einzuhalten.
Der Laubgehölzbestand ist bei den Ermittlungen zu berücksichtigen.

5.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die als "zu erhaltender Baum" festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzungen von Bäumen I. Ordnung der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Baum muss einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen.

6.0 Pflanzlisten

6.1 Pflanzliste 1

Acer campestre - Feldahorn / Acer platanoides - Spitzahorn / Aesculus hippocastanum - Roßkastanie (nur GF9) / Carpinus betulus - Hainbuche / Cornus mas - Kornelkirsche / Corylus avellana - Hasel / Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn / Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn / Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen / Fraxinus excelsior - Esche / Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt / Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche / Malus sylvestris - Wild-Apfel / Pinus sylvestris - Wald-Kiefer / Prunus spinosa - Schlehe / Pyrus pyraster - Wild-Birne / Quercus robur - Stiel-Eiche / Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere / Rosa canina - Hunds-Rose / Sambucus nigra - Schwarzer Holunder / Sorbus aucuparia - Eberesche / Tilia cordata - Winter-Linde / Ulmus minor - Feld-Ulme

6.2 Pflanzliste 2

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle / Betula pubescens - Moor-Birke / Frangula alnus - Faulbaum / Populus nigra - Schwarz-Pappel / Salix aurita - Ohr-Weide / Salix fragilis - Bruch-Weide / Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

6.3 Pflanzliste 3

Aesculus hippocastanum - Roßkastanie (Braunschweiger Str.) / Chaenomelis japonica - Zierquitte / Crataegus Carrierei - Weißdorn Carrierei / Crataegus x prunifolia - Pflaumenblättr. Weißdorn / Hedera helix - Efeu / Pachysandra terminalis - Schattengrün / Rosa nitida - Glanzrose / Rosa Alba Meidiland, Immensee - Rosen in Sorten / Rosa Red Meidiland, Swany, Sommerwind - Rosen in Sorten / Sorbus aria Magnifica - Mehlbeere Magnifica / Sorbus intermedia Brouwers - Schwedische Mehlbeere Brouwers / Spiraea japonica (in Sorten) - Zwergspiere

6.4 Pflanzliste 4

Amelanchier laevis - Kahle Felsenbirne / Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne / Carpinus betulus - Hainbuche / Chaenomelis japonica - japanische Zierquitte / Cornus mas - Kornelkirsche / Corylus avellana - Haselnuss / Crataegus in Arten - Weiß- und Rotdorn / Euonymus europaea - Pfaffenhütchen / Hamamelis in Arten - Zaubernuss / Mahonia aquafolium - Mahonie / Malus floribunda (in Sorten) - Zierapfel / Prunus sargentii Accolade - Zier-Kirsche / Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere / Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere / Syringa in Arten - Flieder / Viburnum in Arten - Schneeball

7.0 Niederschlagswasser

Innerhalb der Baugebiete sind auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen mindestens 50 % des Niederschlagswassers verdunsten oder versickern kann.
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die festgesetzten Flächen sind oberhalb 0,8 m über Oberkante Fahrbahnmitte von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Einzelbäume und Kronenansätze über 3m Höhe sind ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1.0 Leitungsrechte

Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind die gültigen Bestimmungen der Versorgungsträger einzuhalten. Für die Schutzzonen der oberirdischen Hochspannungsleitungen gilt Satz 1 entsprechend.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.0 Geh- und Fahrrechte

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz (südlich des festgesetzten Mischgebietes) ist ein 3 m breites Geh- und Fahrrecht zur Bewirtschaftung der östlich an den Spielplatz angrenzenden Fläche (Flurstück 85/2, Flur 38) festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

HINWEISE

Rechtsgrundlage
Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Altlasten
Auf dem Grundstück 79/1 Flur 38 können aufgrund der bisherigen Nutzungen Altlasten nicht ausgeschlossen werden.

Archäologisches Kulturdenkmal
Bei dem archäologischen Kulturdenkmal handelt es sich um Siedlungen aus der Bronze-, Römischen Kaiserzeit und des Mittelalters. Daher sind folgende Auflagen einzuhalten:
"Vor Beginn jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muß eine archäologische Ausgrabung stattfinden, deren Kosten nach DSchG-LSA der Veranlasser der Bauarbeiten zu tragen hat. Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen. Die Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen." Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BauO LSA)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für alle Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2) "Braunschweiger Straße / Sienauer Weg".

§ 2 Fassaden

In den mit WA festgesetzten Wohngebieten sind die Fassaden der Gebäude als Ziegelsichtmauerwerk mit rotbunten Ziegeln im Normalformat oder in hellem Putz zu erstellen. Abweichend hiervon sind in den mit WA-1 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten entlang der Braunschweiger Straße nur Gebäudefassaden in hellem Putz zulässig.

Das Fassadenmaterial aller Gebäude auf einem Grundstück muss einheitlich sein. Kombinationen mit Holz sind zulässig, soweit der Holzanteil pro Fassadenansichtsseite 30 % nicht übersteigt. Holz ist nur zulässig in Brettstruktur mit naturbelassenem Schutzanstrich.

§ 3 Traufhöhen

In den Baugebieten sind folgende Trauf- und Firsthöhen zulässig:
- bei einem Vollgeschoss:
  Traufhöhe max. 4,00 m/Firsthöhe max. 9,00 m
- bei zwei Vollgeschossen:
  Traufhöhe max. 6,50 m/Firsthöhe max. 11,70 m.

Ausnahmen von den festgesetzten Traufhöhen sind nur zulässig für Erker. Die Traufhöhe definiert sich durch den Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren. Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 4 Dächer

(1) Dachform

In den mit WA festgesetzten Baugebieten sind für Hauptgebäude ausschließlich Dächer mit einer Neigung von mindestens 17,5 Grad zulässig.

(2) Firstrichtung

In den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten ist pro Hauptgebäude nur eine Hauptfirstrichtung zulässig. Untergeordnete Quergiebeldächer oder Zwerggiebel sind zulässig, wenn ihre Firste mindestens 1 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen.

(3) Dacheindeckung

Für die Eindeckung der Dächer sind Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden, die vergleichsweise nicht heller als RAL 3000 (feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3011 (braunrot) der Farbreihe rot sind. Dies gilt nicht für

- verglaste Dachflächen,
- untergeordnete Anbauten und Eingangsvorbauten,
- Grasdächer,
- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenenergie, Umgebungstemperatur, usw.) bis zu 40 % der Grundfläche des Gebäudes,
- untergeordnete Gebäudeteile, die Gebäude verbinden,
- überdachte Stellplätze, Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (gem. § 14 BauNVO).

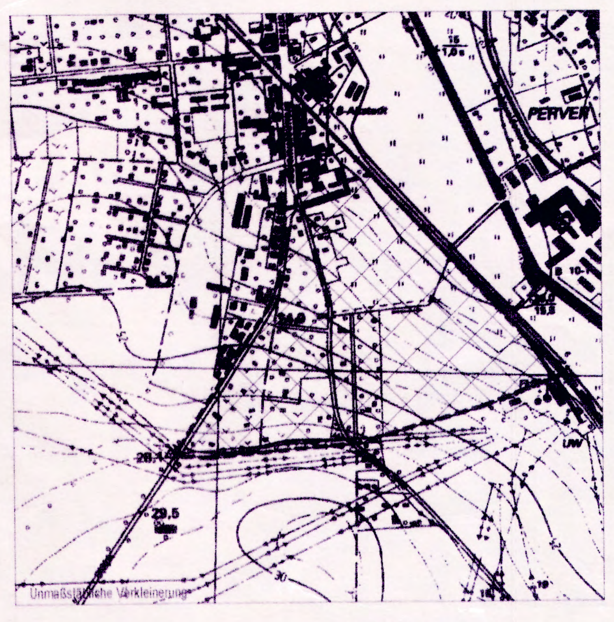
§ 5 Rechtskraft

Die örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2) "Braunschweiger Straße - Sienauer Weg " in Kraft.

HINWEIS

Verstöße über die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung können mit einer Ordnungsmaßnahme gem. § 85 BauO-LSA belegt werden.

HANSESTADT SALZWEDEL



Kartengrundlage:
Auszug aus Top. Karten 1 : 10.000
Blätter Nr.
N - 32 - 119 - A - c - 1/ -2/ -4, - A - d - 1/ -2/ -3/ -4
N - 32 - 119 - C - a - 2/ - C - b - 1/ -2

Herausgeber:
Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen - Anhalt, Halle / S.
am:
26.07.1994
Aktenzeichen LVD / 1 /209 / 94

BEBAUUNGSPLAN Nr. 14-93 (Teil 2)

"Braunschweiger Straße / Sienauer Weg"
mit Örtlicher Bauvorschrift gem. § 87 BauO LSA

Dieser Plan entspricht dem Bebauungsplan Nr. 14 - 93 (Teil 2) "Braunschweiger Straße / Sienauer Weg" mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 87 BauO LSA in der Fassung der 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 23. Juli 2003)

Salzwedel, den 24. Juli 2003

beglaubigt: Schneider (Bürgermeister)

Stadt Salzwedel

Planungsbüro Petersen - Am Uhrturm 1- 3 - 30519 Hannover - Tel. 0511 / 8387362