

**Satzung der Hansestadt Salzwedel über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - 91 Teil 1
"Wohngebiet nördlich der Arendseer Straße"**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 12.12.2012 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - 91 Teil 1 der Hansestadt Salzwedel bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Ausgefertigt: Salzwedel, den 17.01.2013
L.S. gez. Danicke
Oberbürgermeisterin
Ausfertigung Nr.:
Die Übereinstimmung mit der
Urschrift wird hiermit beglaubigt:
Salzwedel, den

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4 - 91 Teil 1
Wohngebiet nördlich der Arendseer Straße**

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig. (Satz 2 entfällt)
- (2) MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 sind nur ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- (1) Die Traufhöhe wird über den Bezugspunkt der durchschnittlichen Höhe der Oberfläche, der an das Baugrundstück angrenzenden Gehwege oder Mischverkehrsfläche gemessen.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

§ 4 Natur- und Landschaftsschutz

- (1) Im Straßenraum der öffentlichen Straßen mit einer Straßenraumbreite von mehr als 10 Meter Breite sind einseitig groß- oder mittlerkrönige Laubbäume anzupflanzen.

Je 100 Meter Straßenlänge sind 5 Anpflanzungen vorzunehmen.

- (2) Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen sind außerhalb der vorgesehenen Spielplätze mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie durch Strauchanpflanzungen und Rasenauszaun zu begrünen soweit sie nicht gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen ohnehin naturnah zu gestalten sind.

- (3) Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen für PKW ist je 6 Stellplätze ein einheimischer, großkröniger Laubaum zu pflanzen.

§ 5 Schallschutz

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG folgende Maßnahmen erforderlich:

- (1) Auf der am Rande der WA-Gebiete zur Bundesstraße B190 eingetragenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzmauern mit einer Höhe von mindestens 5 Metern zu errichten. Die Schallschutzmauer ist südlich durch Gliederungselemente und Begrünung zu gestalten.

- (2) An den von § 5 (1) betroffenen an der jeweiligen Stelle der Straße nächst gelegenen Wohngebäuden dürfen oberhalb von 5 Metern keine Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen zur Bundesstraße B190 ausgerichtet sein. Öffnungen zu anderen Räumen sind mit Schallschutzfenstern RWmin=35 dB auszurüsten.

- (4) Von der Errichtung einer Schallschutzwand gemäß § 5 (1) kann abgesehen werden, wenn ein ausreichender Schallschutz durch andere geeignete Maßnahmen nachgewiesen wird.

- (5) Für Wohnungen im Mischgebiet ist ein schalltechnischer Nachweis der Einhaltung eines Innenpegels in den Wohnräumen von 30 dB zu erbringen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind am Gebäude vorzusehen.

- (6) Die festgesetzte Höhe der Schallschutzwände kann reduziert werden, wenn ein ausreichender Schallschutz durch andere Maßnahmen nachgewiesen wird.

- (7) Hinweis: Die schalltechnischen Richtlinien der DIN18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete können trotz umfangreicher Vorkehrungen im südlichen Teil des Wohngebietes nicht an allen Wohngebäuden vollständig eingehalten werden.

§ 7 Ausgleichsflächen im Sinne des § 8 BNatSchG

- (1) Die im Osten des Plangebietes vorgesehene Grünfläche ist, soweit sie nicht als Spielplatz genutzt wird, naturnah mit einer standortgerechten Bepflanzung zu versehen. Für Baumanpflanzungen sollen einheimische Laubbäume zur Anwendung kommen. Der Nachweis für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG wird für den Teil (1) und den Teil (2) des Bebauungsplans Nr. 4 - 91 gemeinsam erbracht. (siehe Bebauungsplan Nr. 4 - 91(2))

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Auf der mit [A] bezeichneten Teilfläche ist extensiv gepflegtes Grünland anzulegen, alternativ dazu sind Mietergärten für die Bewohner der Geschosswohnungsbauten im Wohngebiet Arendseer Straße zulässig.

- Auf der mit [B] bezeichneten Teilfläche ist eine zum Rand abgestufte dichte Baum- Strauch- Hecke (Biotypyp HHB) aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Es ist je 8 m Abstand ein Baum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Heistern und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 90 BauOLSA (i. d. F. vom 09.02.2001) über die Gestaltung baulicher Anlagen

- § 1 Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 90 BauOLSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4-91 Teil (1), Stadt Salzwedel.

- § 2 In den WA Gebieten sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° als gleichschenkliges Satteldach, Krüppelwalmdach oder mit höhenmäßig versetzten Pultdächern entgegengesetzter Neigung zulässig. Die vorstehende Festsetzung gilt nicht für Garagen, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mehr als 5 Meter beträgt.

- (Satz 2 neu) Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Dachziegeln oder Dachsteinen in roter, rotbrauner oder dunkelgrauer Farbe (RAL 3000-3004, 3009-3013, 3016-3022, 7015-7026) auszuführen.

- § 4 Die Außenfassade ist in rotem Ziegel, hellem Putz oder einer Kombination aus beiden Materialien zu errichten.

- § 5 Gemäß § 90 Abs. 3 Satz 2 BauOLSA wird festgesetzt, daß die Errichtung bzw. Änderung von baulichen oder anderen Anlagen, an die die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, einer schriftlichen Genehmigung der Stadt bedarf.

- § 6 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

- § 7 Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsvorleser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

- Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 6 Abs.7 GOLSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

- Hinweis: Für die Satzung ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung geltende Bauordnung in der Fassung vom 09.02.2001 anzuwenden.



Für den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes	Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - 91 (Teil 1) "Nördlich Arendseer Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen	Den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen
Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Ixleben / Abendstraße 14a	vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.02.2012, Bekanntgemacht an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter am 11.10.2012	vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 10.10.2012	vom 22.10.2012 bis 22.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom 11.10.2012 bis 22.11.2012 an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter bekanntgemacht).
Ixleben, den 12.01.2013 gez. Funke Architekt für Stadtplanung	Salzwedel, den 17.01.2013 gez. Danicke Oberbürgermeisterin	Salzwedel, den 17.01.2013 gez. Danicke Oberbürgermeisterin	Salzwedel, den 17.01.2013 gez. Danicke Oberbürgermeisterin
Als Satzung beschlossen	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt	Inkraftgetreten	
vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 10 BauGB am 12.12.2012	Salzwedel, den 17.01.2013 gez. Danicke Oberbürgermeisterin	Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 23.01.2013 gemäß Hauptisierung bekannt gemacht worden. Damit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Änderung 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 Flächenutzungsplanes unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB sowie keine beachtlichen Mängel der Abwägung nach § 214 Abs. 3 BauGB geltend gemacht worden.
Salzwedel, den 17.01.2013 gez. Danicke Oberbürgermeisterin	Salzwedel, den 24.01.2013 gez. Danicke Oberbürgermeisterin	Salzwedel, den 24.01.2013 gez. Danicke Oberbürgermeisterin	Salzwedel, den Danicke Oberbürgermeisterin

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 7 m Trauhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen
3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Firstrichtung
- keine Bauweise festgesetzt
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
verkehrsberühriger Bereich
Fußweg
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage
Zweckbestimmung Spielplatz
privat
öffentliche
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7. sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
2 Leitungsrecht zugunsten der Trinkwasserversorgung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



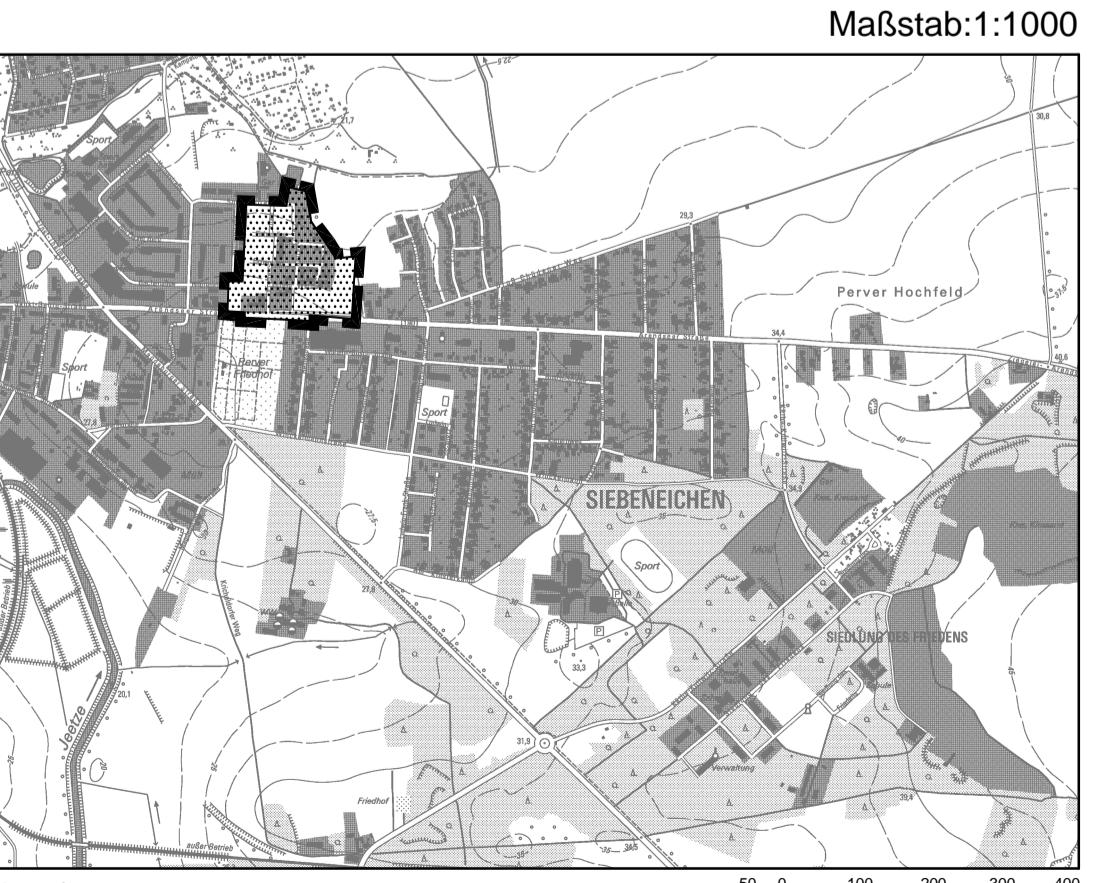
Hansestadt Salzwedel
Altmarkkreis Salzwedel

Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

**Bebauungsplan Nr. 4 - 91 Teil 1
"Wohngebiet nördlich der Arendseer Straße"
3. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB**

Abschrift der Urschrift

Maßstab:1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Ixleben, Abendstr.14a
Topografische Karte 1: 10.000
© GeoBasis-DE / LVMGeo LSA, 2010 / A18-P35.431.10