

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 dem 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 mittelkronige 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 Rasenaussaat 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, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

§ 5 Schallschutz

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

- (1) Auf der am Rande der WA-Gebiete zur Bundesstraße B190 eingetragenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzwänden mit einer Höhe von mindestens 5 Metern zu errichten. Die Schallschutzwand 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 $R_{Wmin}=35$ 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 Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG wird für den Teil (1) und den Teil (2) des Bebauungsplan 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. 20 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 (Biotoptyp HHB) aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen herzustellen. Es ist je 8 m Abstand ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang 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 gleichschenkeliges 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, Entwurfsverfasser 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.

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt
Gemarkung Salzwedel, Fluren 53, 77
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 06/2012
Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
AZ: 2010 / A 18 - P35.431 10

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 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 7 m Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

→ Firsttrichtung

- keine Bauweise festgesetzt

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung



verkehrsberuhigter Bereich

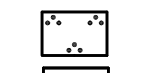


Fußweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche



Zweckbestimmung Parkanlage



Zweckbestimmung Spielplatz



privat



öffentlich

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

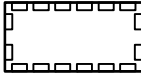


Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



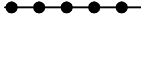
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



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

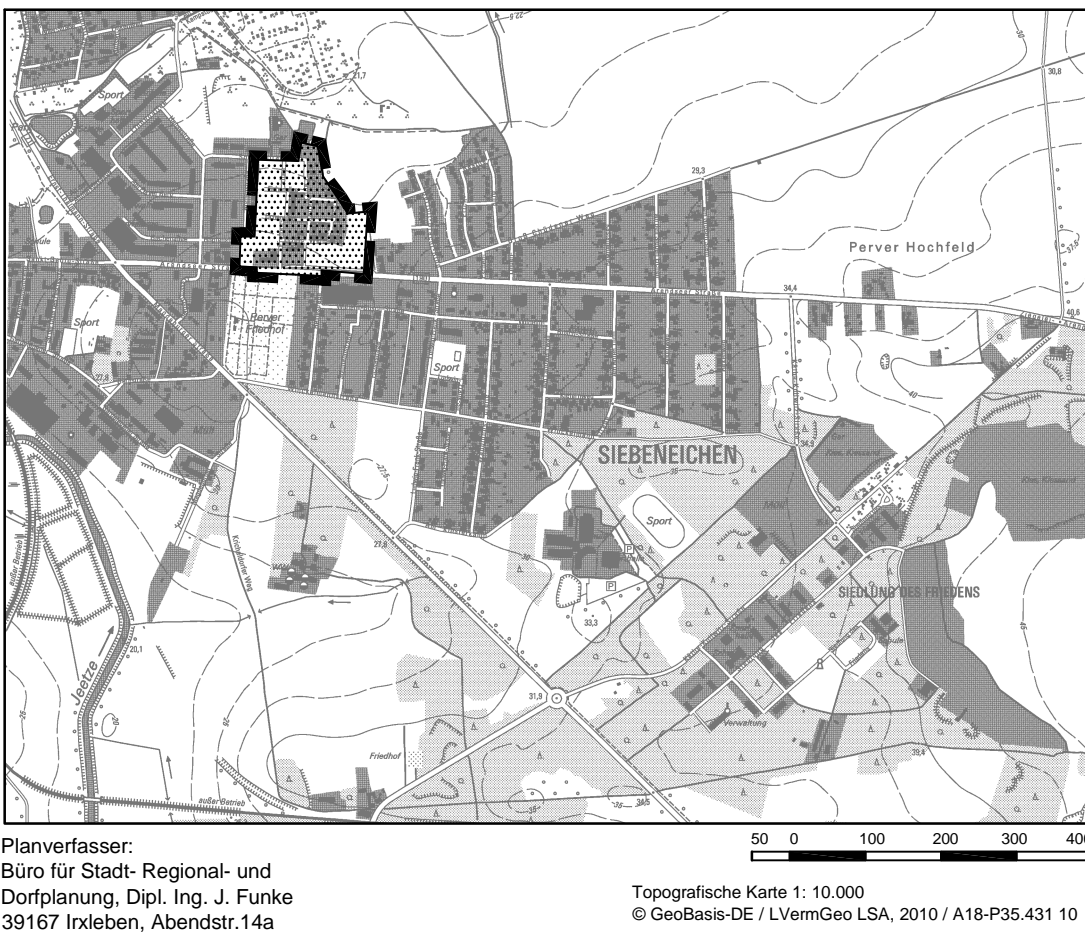
Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

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 Irxleben, Abendstr. 14a

Topographische Karte 1:10.000
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-P35.431 10