

Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 36-06 "Winckelmannstraße / Ludwig-Frank-Straße" mit örtl. Bauvorschrift

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel vom 10.03.2010 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36-06 "Winckelmannstraße / Ludwig-Frank-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.
Hansestadt Salzwedel, den 30.08.2010

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von: p | a n b, Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Cötten 24, 29482 Küsten.
Cötten, den 30.08.2010

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 18.10.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 23.10.2006 bis zum 06.11.2006 erfolgt.
Salzwedel, den 30.08.2010

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist eine öffentliche Bürgerbeteiligung am 02.08.2009 durchgeführt worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2009 frühzeitig über die Planung unterrichtet worden.
Salzwedel, den 30.08.2010

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Salzwedel, den 30.08.2010

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 26.08.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36-06 "Winckelmannstraße / Ludwig-Frank-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich durch Aushang vom 13.10.2009 bis zum 20.11.2009 bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.10.2009 bis einschließlich 19.11.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Salzwedel, den 30.08.2010

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 10.03.2010 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
Salzwedel, den 30.08.2010

GENEHMIGUNG
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist mit Bescheid vom heutigen Tage, Az.: M 6313402 mit Maßgaben / unter Auflagen / mit Ausnahme der durch kennlich-gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB genehmigt.
Salzwedel, den 13.12.2010

AUSFERTIGUNG DER SATZUNG
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausfertiget.
Salzwedel, den 05.01.2011

INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 10 BauGB am 26.01.2011 örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2011 rechtswirksam geworden.
Salzwedel, den 01.02.2011

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.
Salzwedel, den

Hansestadt Salzwedel

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 - 06 "WINCKELMANNSTRASSE / LUDWIG-FRANK-STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LiemGeo LSA) Gemarkung: Salzwedel
Stand der Planunterlagen: 08.12.2009
Vorfalligkeitsparzelle(n) eintr. durch: LSA-Geo-LSA, vom: 27.07.2009
Merkmal: P 6600000

PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 1990 / PlanV 90)

Table with 3 columns: Planzeichen, Festsetzungen, Rechtsgrundlage. It lists symbols for 'WA ZWg II', 'BAUGRENZE', 'ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE', 'VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG', 'ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE', 'ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN / FIRSTRICHTUNGEN', 'GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES', 'SCHALLPEGELGRENZE WISCHEN DEN LÄRMPELBEREICHEN I - III', and 'HAUPTWASSERLEITUNG (TWL AZ 400) mit beidseitigem Schutzstreifen von 3 m'.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HAUPTWASSERLEITUNG (TWL AZ 400) mit beidseitigem Schutzstreifen von 3 m Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen und Bäume unzulässig.

Bodenfunde - Erhaltungspflicht gemäß § 9 (3) DenkmSch LSA

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlaß zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und baulich-archäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

RECHTSGRUNDLAGE

Maßgebend sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), die Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993) und die Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1. Ausschluss von Nutzungen im WA
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
II. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Bezugspunkt, Traufhöhe
Bezugspunkt für die Traufhöhe (= Schnittpunkt zwischen Außenwandoberfläche und Dachhaut) ist die Höhe der Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße. Das festgesetzte Mindestmaß der Traufhöhe gilt nur für Hauptgebäude. (§ 16 und § 18 BauNVO)
3. Höhe des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Hauptgebäuden darf nicht unter 0,2 m und nicht über 0,8 m über der Höhe der Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. (§ 16 und § 18 BauNVO)
4. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche) bis maximal 25 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
III. Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
5. Baugrenzen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt. Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. BauO LSA nicht auf die Abstandsflächen auszurechnen sind, überschritten werden. (§ 23 BauNVO)
6. Firstrichtung
Die Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden ist so auszubilden, dass die Gebäude giebelständig oder traufständig zur anliegenden Erschließungsstraße stehen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
7. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind im Bereich zwischen straßenseitigen Gebäudefassaden sowie deren seitlicher Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
IV. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
8. Sicherstellung einer standortgerechten Bebauungsstruktur
Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohnhaus zulässig.
V. Immissionschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Hinweis auf einen 4,5 m hohen Lärmschutzwall entlang der B 71
Im Bebauungsplan Nr. 24-98 ist südlich angrenzend an das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgesetzt. Die Hansestadt Salzwedel hat auf dieser Fläche einen 4,5 m hohen Lärmschutzwall errichtet. Der Lärmschutzwall führt zu einer Minderung der Schallimmissionen im Plangebiet, die Orientierungswerte der DIN 18005 können jedoch in Teilbereichen nicht eingehalten werden.
9. Passiver Schallschutz
Innerhalb von Gebäuden, im Bereich zwischen Schallpegelgrenze (SPG) II und Bundesstraße 71, sind Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen durch bauliche Maßnahmen gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu schützen. Für die Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist von Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB (A)) auszugehen.
VI. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
10. Grünfläche Waldsaum
Zur Schaffung eines gestuften Waldrandes ist innerhalb der Grünfläche Waldsaum eine naturnahe Saumzone zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zu diesem Zweck ist die am Waldrand vorhandene Einfriedung zu beseitigen und das Entstehen einer vorgelagerten Saum- und Strauchzone durch Sukzession zuzulassen. Extensive Pflegemaßnahmen zum Erhalt der naturnahen Saum- und Strauchzone sind zulässig.
11. Grünfläche naturnaher Waldrand
Innerhalb der Grünfläche naturnaher Waldrand ist der vorhandene Bestand aufzuzichten und zu einem naturnahen Waldrand mit standortgerechten Laubgehölzen umzubauen. Zu diesem Zweck sind die vorhandenen Hybridpappeln innerhalb des 15 m tiefen Streifens zu entnehmen. Der Schwarzwaldbestand ist auf die potentiellen Zielbäume zu reduzieren. Die aufgelisteten Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen mindestens in der Pflanzqualität Forstare in einer Pflanzdichte von einem Gehölz pro Quadratmeter unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturverjüngung fachgerecht zu bepflanzen. Hinsichtlich der Artenauswahl sind Stiel-Eiche (Quercus robur), Feld-Ahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia) und Winterlinde (Tilia cordata) - auf den eher lehmhaltigen Böden in der Südhälfte auch Rotbuche (Fagus sylvatica) - zu verwenden.
12. Grünfläche Ruderalflur mit Gehölzgruppen / RHM-Verickerung
Die Grünfläche dient der Kompensation und der naturnahen Regenwasserberieselung. Im Rahmen der Erschließung ist eine Mulde bzw. ein naturnahes Becken zur Regenwasserberieselung anzulegen. Die Fläche ist naturnah als Ruderalflur mit Gehölzgruppen zu gestalten. Es sind mind. 12 Gehölzgruppen anzupflanzen. Eine Gehölzgruppe soll jeweils aus mind. 4 Hauptbäumen und 10 Nebenbäumen bestehen. Als Hauptbäume sind Laubgehölze der Arten Stiel-Eiche (Quercus robur), Feld-Ahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Rot-Buche (Fagus sylvatica) oder Gemeine-Esche (Fraxinus excelsior) in der Pflanzqualität Hochstamm, STU 10-12 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Als Nebenbäume sind die Arten Birke (Betula pendula), Sal-Weide (Salix caprea), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogel-Kirsche (Prunus avium) und alle unter Hauptbaum aufgeführten Arten mindestens in der Pflanzqualität Forstare zu verwenden. Auf diesen nicht bepflanzten Flächen ist eine standortgerechte Gras- und Staudenflur durch Sukzession zu entwickeln. Bei Bedarf ist eine einjährige Mahd zur Erhaltung der Gras- und Staudenflur zulässig.
Nutzungen innerhalb der Grünfläche Begleitgrün
Die Grünflächen Begleitgrün dienen der Grüngestaltung, dem Leitungsschutz und der Regenwasserab-leitung. Innerhalb der Grünflächen ist je Anlagegrundstück eine Zufahrt mit max. 4 m Breite zulässig.
VII. Eingriffsregelung gem. § 9 Abs. 1a BauGB
13. Eingriffsregelung
Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete maximal überbaubaren Grundflächen gelten als private Eingriffsflächen. Die neu versiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gelten als öffentliche Eingriffsflächen.
14. Festlegung der Eingriffsflächen
Als Ausgleichsflächen gelten die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen. Die auf den Ausgleichsflächen festgesetzten Maßnahmen zur Biotopentwicklung und -Biotoperhaltung (gemäß §§ 10-12 dieser Satzung) gelten als Ausgleichsmaßnahmen.
15. Festlegung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind insgesamt zu 16 % den öffentlichen Eingriffsflächen und zu 84 % den privaten Eingriffsflächen zuzurechnen.

VIII. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 85 Abs. 2 und 3 BauO LSA vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005).

§ 17 Geltungsbereich
Räumlicher Geltungsbereich
Geltungsbereich ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36-06 "Winckelmannstraße / Ludwig-Frank-Straße" der Hansestadt Salzwedel.

Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und der Einfriedungen.

§ 18 Dächer
(1) Für Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer, höhenversetzte Pultdächer entgegengesetzter Neigung, Walmd- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° - 50° zulässig.
(2) Zur Dachneigung sind nur Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren oder Solarzellen in die Dachflächen ist zulässig, ebenso der Einsatz von Glas zur Dachraumbeleuchtung.
(3) Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Dächer der einzelnen Häuser mit gemeinsamer Gebäudeterrenwand mit gleichen Dachneigungen, Formen, Materialien und Farben auszuführen.

§ 19 Fassaden
(1) Die Fassaden von Hauptgebäuden sind in Ziegelmauerwerk oder Putz bzw. in Kombination beider Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holz ist bis zu einem Holzanteil von 30 % pro Fassadenseite zulässig.
(2) Bei Doppel- und Reihenhäusern sind die Fassaden der einzelnen Häuser mit gemeinsamer Gebäudeterrenwand im Material einheitlich und farblich aufeinander abgestimmt auszuführen.

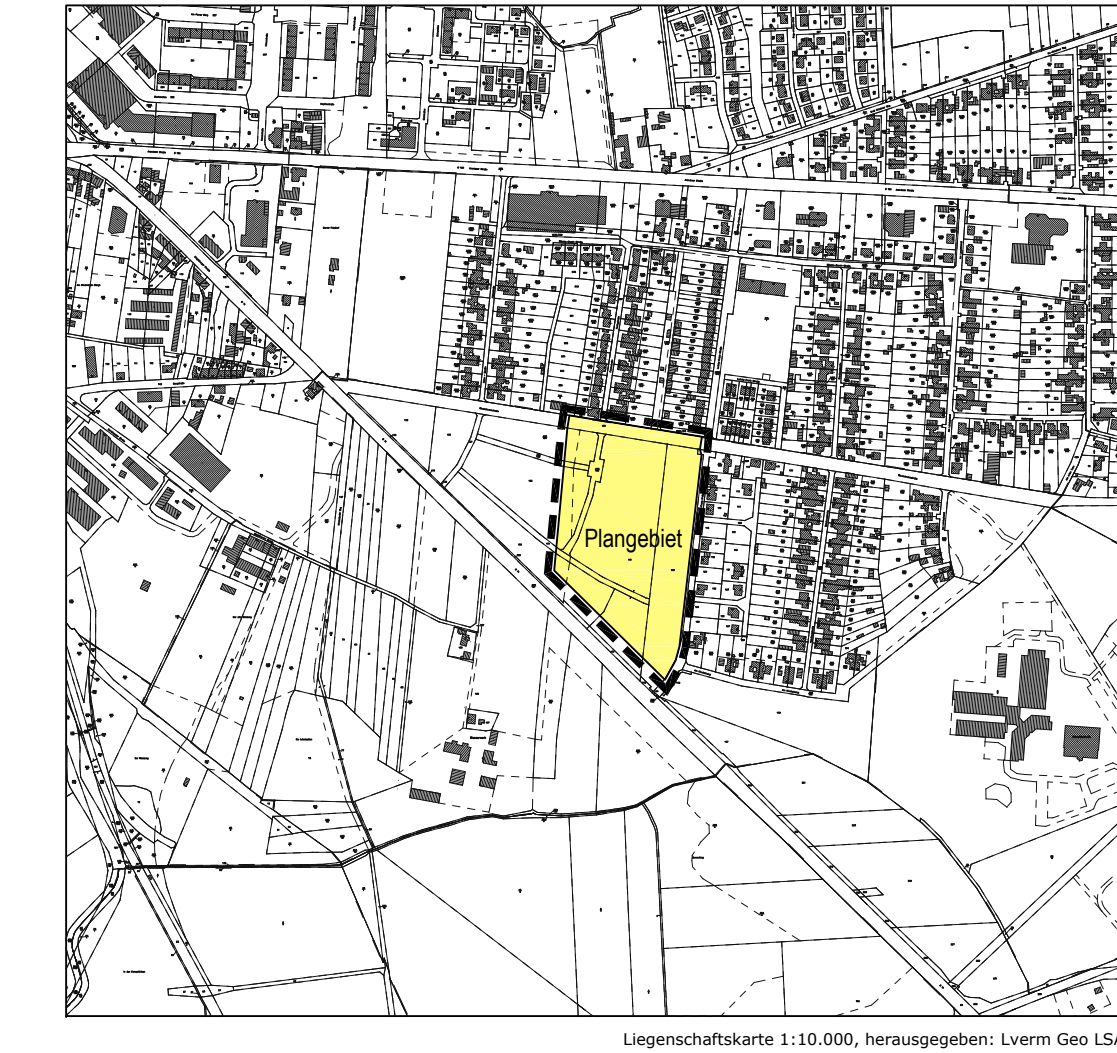
§ 20 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Grundstücks Einfriedung nur Hecken, Holzläufe mit senkrechter Verlaufs, Feldsteinmauern oder Mauern in dem Material der Außenwand des Hauptgebäudes zulässig; die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.

§ 21 Genehmigungspflicht
Die Errichtung und die Änderung von baulichen Anlagen oder anderen Anlagen und Einrichtungen, an die die örtliche Bauvorschrift Anforderungen stellt, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt (§ 85 Abs. 2 BauO LSA).

§ 22 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 83 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 17 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 18 bis 20 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 83 Abs. 3 BauO LSA mit einer Geldbuße bis 500.000 EUR geahndet werden.

Ergänzung der Textlichen Festsetzungen gemäß Genehmigungsbescheid vom 13.12.2010, Az. M 6313402
Auftrag: § 9 Baugrenzen gemäß § 6 Abs. 1 und § 8 BauO LSA
Hinweis: § 7 Garagen und Nebenanlagen - (§ 13 Abs. 4 und § 15 BauNVO) - Siegel - gez. Danicke - Die Oberbürgermeisterin -

HANSESTADT SALZWEDEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 36 - 06 "WINCKELMANNSTRASSE / LUDWIG-FRANK-STRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



HANSESTADT SALZWEDEL 1 : 1.000
An der Mönchskirche 7 29410 Salzwedel Tel.: 0391-69225 Fax: 0391-69699 stadtplanung@salzwedel.de
Vorplanung 1. Beteiligung 2. Beteiligung Satzung Rechtskraft - Abschrift - Jan. 2011
p | a n b Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme Cötten 24, 29482 Küsten, Tel. 0391-9612-66, plan.b@freenet.de