Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung mit Bereich A gekennzeichneten Teilbereich der Allgemeinen Wohngebiete Wohnnutzungen allgemein unzulässig sind.

(2) Gemäß § 18 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

§ 2 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Auf den Flurstücken 224, 225, 233 und 234 sind Aufschüttungen der Bodenoberfläche mit unbelasteten Böden bis zur Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche allgemein zulässig.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und deren Zufahrten auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a wird festgesetzt, dass 25 % der Grundstücksfläche der privaten Baugrundstücke mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (z. B. Obstbäume, Linde Esche, Eberesche, Buche, Bergahorn, Apfel, Walnuß, Beerenfrüchte, Pfaffenhütchen) zu bepflanzen sind. Für die Pflanzung eines Baumes werden 25 m² und für die Pflanzung eines Strauches 5 m² auf den vorstehend nachzuweisenden Flächenanteil angerechnet.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern uns sonstigen Bepflanzungen durch Grünanpflanzungen mit einheimischen Laubgehölzen (vgl. Abs. 2) zu gestalten sind. Der Pflanzstreifen darf je Baugrundstück durch eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4 m unterbrochen werden.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölze grundsätzlich zu erhalten sind. Eine Beseitigung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes auf den Baugrundstücken im Bereich B (Lärmpegelbereich IV- maßgeblicher Außenlärmpegel 70- 66 dB(A)) und im Bereich C (Lärmpegelbereich III- maßgeblicher Außenlärmpegel 65- 61 dB(A)) nur zulässig, wenn die Aussenwände der Aufenthaltsräume auf den betroffenen Seiten der Gebäude die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für den jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Abschnitt 5 erfüllen. Schallgedämmte Lüftungsöffnungen sind nach Erfordernis vorzusehen. Auf eine Lärmschalldämmung kann abweichend von Satz 1 verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallschutz auch durch andere Maßnahmen oder Vorkehrungen gesichert oder aufgrund abweichender Immissionsverhältnisse nicht erforderlich ist.

Hinweise:

Entlang der das Plangebiet im Osten begrenzenden Sarre besteht ein Gewässerschonstreifen gemäß § 94 WG LSA in einer Breite von 5 m gemessen von der Böschungsoberkante. Innerhalb dieses Streifens gelten unbeschadet der durch den Bebauungsplan eingeräumten Rechte die Regelungen des Wassergesetzes des Landes Sachsen- Anhalt. Es wird darauf hingewiesen; dass bauliche Anlagen - hierzu gehören auch Aufschüttungen - in diesem Bereich unzulässig sind.

Planzeichnung (Teil A)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Wanzleben - Börde, Stadt
Gemarkung Wanzleben
Flur 25 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage:06/2009
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch den Herausgeber am: 30.11.2009
Aktenzeichen: A9- 18256/09

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 6- 10 m — Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 (2) der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

Abgrenzung von Nutzungsgliederungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die 1. - 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Am Burggarten" im Ortsteil Wanzleben

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 18.03.2010 die Satzung über die 1. - 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Am Burggarten", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Stadt Wanzleben - Börde, den 24.03.2010

Stadt Wanzleben-Börde

gez. P. Hort
Die Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.

Hort
Bürgermeisterin

Stadt Wanzleben - Börde, 19.04.2010

Stadt Wanzleben-Börde

Stadt Wanzleben- Börde
Ortsteil Wanzleben

Bauleitplanung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan "Am Burggarten"
1. - 3. Änderung und Neufassung des Planes
im Verfahren nach § 13a BauGB

Maßstab:1:1000

Lage im Raum

Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Die Aufstellung der 1. - 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Am Burggarten" beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2009 und 02.07.2009, bekanntgemacht am 15.07.2009

Stadt Wanzleben - Börde, den 24.03.2010

gez. P. Hort (L.S.)
Die Bürgermeisterin

Für den Entwurf der 1. - 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den 23.03.2010

gez. J. Funke (L.S.)
Architekt für Stadtplanung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt

durch eine öffentliche Bürgerversammlung am 24.11.2009

Stadt Wanzleben - Börde, den 24.03.2010

gez. P. Hort (L.S.)
Die Bürgermeisterin

Den Entwurf der 1. - 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.10.2009

Stadt Wanzleben - Börde, den 24.03.2010

gez. P. Hort (L.S.)
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf der 1. - 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom 24.11.2009 bis 08.01.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 16.11.2009 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Stadt Wanzleben - Börde, den 24.03.2010

gez. P. Hort (L.S.)
Die Bürgermeisterin

Als Satzung beschlossen.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am 18.03.2010

Stadt Wanzleben - Börde, den 24.03.2010

gez. P. Hort (L.S.)
Die Bürgermeisterin

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Wanzleben - Börde, den 24.03.2010

gez. P. Hort (L.S.)
Die Bürgermeisterin

Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 15.04.2010 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die 1. - 3. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Stadt Wanzleben - Börde, den 15.04.2010

gez. P. Hort (L.S.)
Die Bürgermeisterin