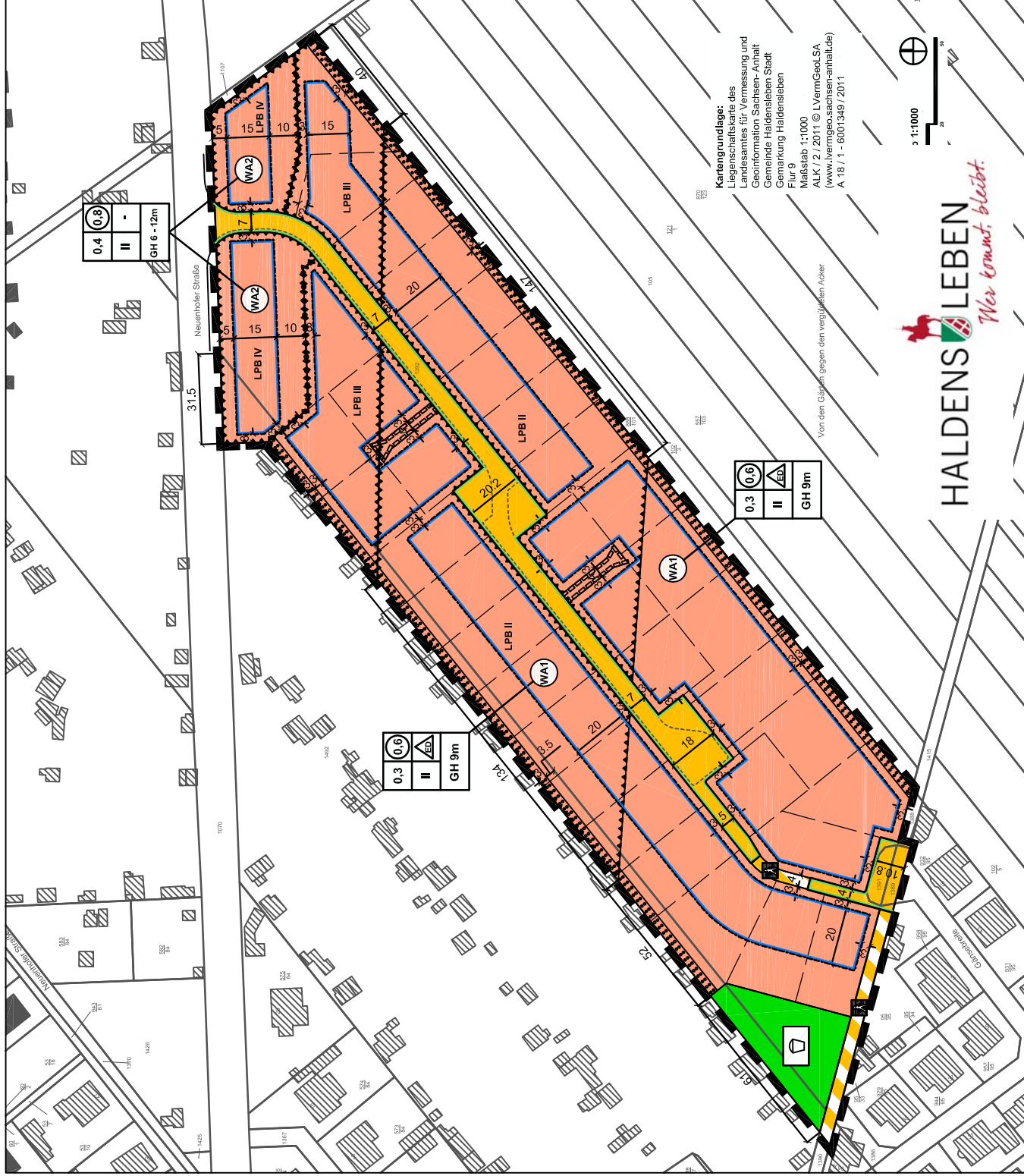




HALDENS LEBEN
Wer kommt, bleibt.

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des
Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemarkung Haldensleben
Flur 9
Maßstab 1:1000
ALK / 2 / 2011 © LVermGeoLSA
(www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18 / 1 - 600 / 349 / 2011

Von den Gärten gegen den verguldeten Acker

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(Zahlenzusatz für textliche Festsetzungen)



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

Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,3

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,5

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH 9 m

über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßensegments
gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß

GH 6 - 12 m

über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßensegments
gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



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

keine Bauweise festgesetzt

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg



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

öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Spielplatz



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

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



7. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Lärmpegelbereich



Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von
Baugebieten



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



II. Darstellungen ohne Normcharakter

geplante Grundstücksgrenzen



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
 - (2) In den WA1 Gebieten sind in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.
- 2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA1 Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollflächig mit einer standortgerechten, einheimischen Laubgehölzhecke (Biotoptyp HHA) zu bepflanzen sind. Hierfür sind vorzugsweise die Arten Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hasel (*Corylus avellana*) und Johannisbeere (*Ribes spec.*) zu verwenden.
- 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - (1) Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)), Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) und des Lärmpegelbereiches II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56- 60 dB(A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV 40 dB(A) und im Lärmpegelbereich III 35 dB(A). Im Lärmpegelbereich II und außerhalb der Flächen beträgt der erforderliche Lärmschalldämmwert der Außenbauteile 30 dB(A).

Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Lärmpegelbereichen III und IV entweder zur von der Lärmquelle im Norden des Gebietes abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Freisitze) und Öffnungen von Wohnräumen sind im Lärmpegelbereich IV nur zur lärmabgewandten Seite auszurichten.
 - (2) Ausnahmen von Abs. 1 können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist.
- 5. CEF - Maßnahmen des Artenschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Feldlerche wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 108/1, 109 und 110 der Flur 9, Gemarkung Haldensleben zwei annähernd quadratische Lerchenfenster mit einer Größe von jeweils 20 m² von der Bewirtschaftung als Ackerfläche auszunehmen und als Brachfläche liegen zu lassen sind.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom die folgende Satzung über den Bebauungsplan „Gänsebreite - Neuenhofer Straße“, Haldensleben, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Haldensleben, den

Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 (Beschluss-Nr. 274-(VI.) /2017 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gänsebreite - Neuenhofer Straße“, Haldensleben, eine verbindliche Bauleitplanung einzuleiten. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben, dem Stadtanzeiger Haldensleben, ortsüblich am 29.06.2017 bekannt gegeben.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Telefon: 039204 911660, Fax: 039204 911650, E- Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

3. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 01.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2018 bis 18.04.2018 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.03.2018 im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2018 beteiligt.

5. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Haldensleben, Stadt

Gemarkung: Haldensleben

Flur: 9, Flurstücke: 1389, 1390 (tlw.), 1391, 1392, 1492 (tlw.)

Stand der Planunterlage : 09/2017

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt

am:

Aktenzeichen: A18/1 6001349/2011

6. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Haldensleben als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haldensleben, den

Die Bürgermeisterin

9. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Stadtanzeiger Haldensleben für die Stadt Haldensleben bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Haldensleben, den

Die Bürgermeisterin

10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Nr. 1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

11. Mängel der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 (3) BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, den

Die Bürgermeisterin