

Satzung der Stadt Wolmirstedt über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/92 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Elbeu" Teilbaugebungsplan Nord in der Ortschaft Elbeu

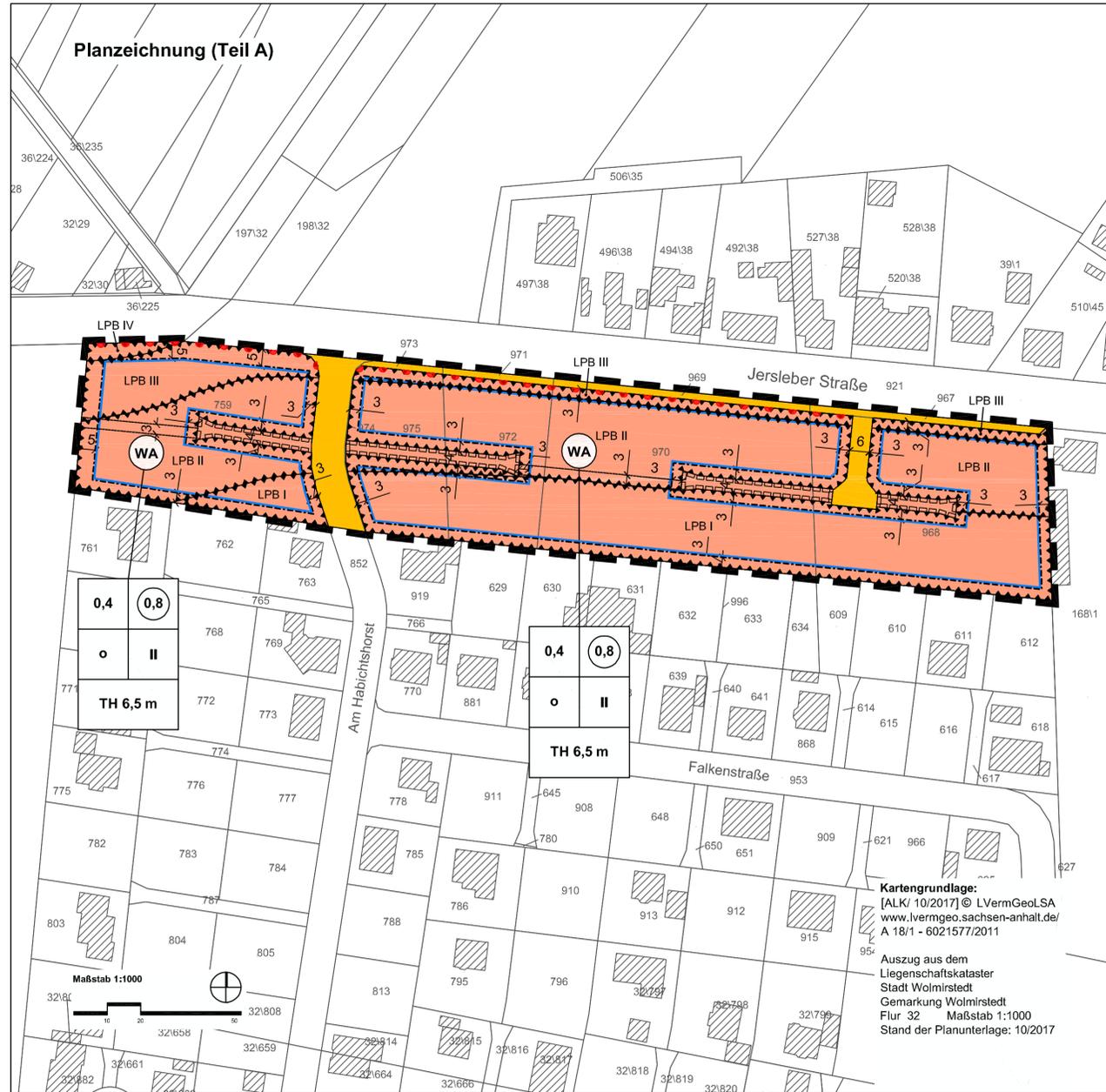
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/92 "Wohngebiet Elbeu" Teilbaugebungsplan Nord mit örtlicher Bauvorschrift in der Ortschaft Elbeu, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Wolmirstedt, den Die Bürgermeisterin

(Teil B) Textliche Festsetzungen zum Änderungsbereich

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 - Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsanlage gemessen an deren Begrenzung zum Baugrundstück festgesetzt.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.
- § 2 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² versiegelte Fläche pro Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche bzw. der privaten Wohnwege und der zu diesen Anlagen ausgerichteten Baugrenze mit Ausnahme von notwendigen Zugängen und Zufahrten durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig.

- Hinweise:
- Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz von Außenbauteilen
 - Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches IV sollten Wohnnutzungen nicht angeordnet werden.
 - Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) und der Lärmpegelbereiche II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB(A)) und I (maßgeblicher Außenlärmpegel 50- 55 dB(A)) sollten die 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 III 35 dB. Im Lärmpegelbereich II und im Lärmpegelbereich I beträgt der erforderliche Lärmschalldämmwert der Außenbauteile 30 dB.
 - Die vorstehenden Empfehlungen gelten nicht, wenn dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist.
 - Der Artenschutz ist bei der Baufeldfreimachung in der Brut- und Fortpflanzungsperiode nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt gültigen Fassung, zu gewährleisten.
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/92 gilt die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von Einfriedungen.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 6,5 m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Niederschlagswasserableitung zu belasten sind
 - Umgrenzung der Flächen, die mit Ge-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Kennzeichnungen
- Kennzeichnung der Bereiche in denen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 auftreten mit Angabe des Lärmpegelbereiches
 - LPB ... Lärmpegelbereich (Nummerierung röm.)

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/92 "Wohngebiet Elbeu"

- Die örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauOLSA gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/92 Wohngebiet Elbeu. Sie regelt ausschließlich die Gestaltung der Einfriedungen.
- Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 Meter zulässig. Entlang von Straßen und Grünflächen sind Einfriedungen nur als transparente Zäune oder als Hecken zulässig. Unzulässig sind insbesondere Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen und Zäune mit Kunststoffolieeinlagen.
- Ordnungswidrig im Sinne der § 8 Abs. 6 KomVG LSA handelt, wer als Bauherr, Unternehmer oder Grundstückseigentümer im Geltungsbereich nach Nr. 1 vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen gemäß Nr. 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 KomVG LSA mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden. Die unzulässige Anlage ist zu beseitigen.



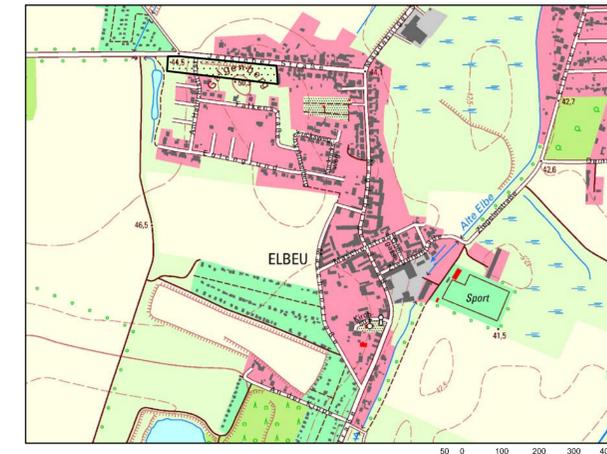
Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/92 "Wohngebiet Elbeu", Teilbaugebungsplan Nord in der Ortschaft Elbeu

Im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB einschließlich Erlass einer örtlichen Bauvorschrift für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2/92

Entwurf - August 2020

Maßstab 1: 1000



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

Lage im Raum: [TK 10 / 10/2014] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1 - 6021577/2011

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/92 "Wohngebiet Elbeu" Teilbaugebungsplan Nord in der Ortschaft Elbeu im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.	Für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes	Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.	Als Satzung beschlossen.	Inkraftgetreten	Planerhaltung § 215 BauGB
vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2019, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am	Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a	vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Stadtrat der Stadt Wolmirstedt gemäß § 10 BauGB am	Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.	Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.
Wolmirstedt, den	Irxleben, den	Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den	Wolmirstedt, den
Die Bürgermeisterin	Architekt für Stadtplanung	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin	Die Bürgermeisterin