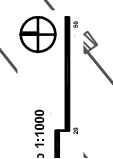


Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt
 Gemeinde Haldensleben
 Gemarkung Haldensleben
 Flur 9
 Maßstab 1:1000
 ALK 7 / 2 / 2011 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A 18 / 1 - 600 / 3497 / 2011



HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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



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

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

z.B. 0,3

Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,5

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 9 m

maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenschnitts gemessen an der Straßengrenzlinie

GH 6 - 12 m

Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenschnitts gemessen an der Straßengrenzlinie

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



Straßengrenzlinie



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 Planzelen



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



Lärmpegelbereich

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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.