

Textliche Festsetzungen

(Soweit sie die zeichnerischen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung ergänzen; sachlich unverändert aus der Urfassung übernommen.)

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

- (1) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

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

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 1,0 Meter über der mittleren Höhe der OK des anliegenden Gehweges bzw. des anliegenden Wohnweges liegen.
- (2) Der Bezugspunkt für Höhenangaben an den Gebäuden ist die mittlere Höhe der Oberkante des an das Grundstück anliegenden Gehweges bzw. Wohnweges.
- (3) In den WA₁- und WA₂-Gebieten sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- (2) Die Hauptfirdrichtung muss der im Plan verzeichneten Richtung entsprechen.
- (3) In den WA₁- und WA₂-Gebieten ist ein zurücksetzen der Wohngebäudefassade hinter die straßenseitige Baugrenze nur von maximal 1 Meter zulässig. Bei Eckgebäuden gilt dies nur für die Traufseite.
- (4) Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Bauteile, die gemäß § 6 Abs. 7 BauO LSA nicht auf die Abstandsflächen anzurechnen sind, überschritten werden.
- (5) Garagen und Nebenanlagen in den WA₁-, WA₂- und MI₁-Gebieten sind im Bereich zwischen der bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Wohngebäudefassade und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Für Eckgrundstücke können auf der Giebelseite Ausnahmen zugelassen werden.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) In den MI₁- und WA₂-Gebieten sind alle Öffnungen zu Wohn- und Schlafräumen, die nach Südosten - Süden - Südwesten ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern $R_{Wmin} = 32$ dB auszurüsten. Von dem Einbau von Schallschutzfenstern kann abgesehen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

§ 7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- (1) Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist eine Bebauung erst nach vorhergehender Bodenuntersuchung und ggf. Bodensanierung zulässig.

Hansestadt Salzwedel

Nr. 4-91 (Teil 2)

Wohngebiet nördlich Arendseer Straße /

Groß Chüdener Weg

mit örtlicher Bauvorschrift

1. Änderung und Teilaufhebung

Stand: § 4 (2) BauGB

Bebauungsplan

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig