Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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)

0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10m — Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichem Festsetzungen als Höchstmaß

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 Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorbehalt für eine Straßenverlängerung

6. sonstige Planzeichen

zu erhaltender Baum

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

Bereich in dem der Bebauungsplan ersatzlos außer Kraft tritt

Teil B: 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 die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

(2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der ausgebauten Erschließungsanlage gemessen an der Grenze zum Baugrundstück festgesetzt.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe von Dächern der Hauptgebäude um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches.

(4) In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

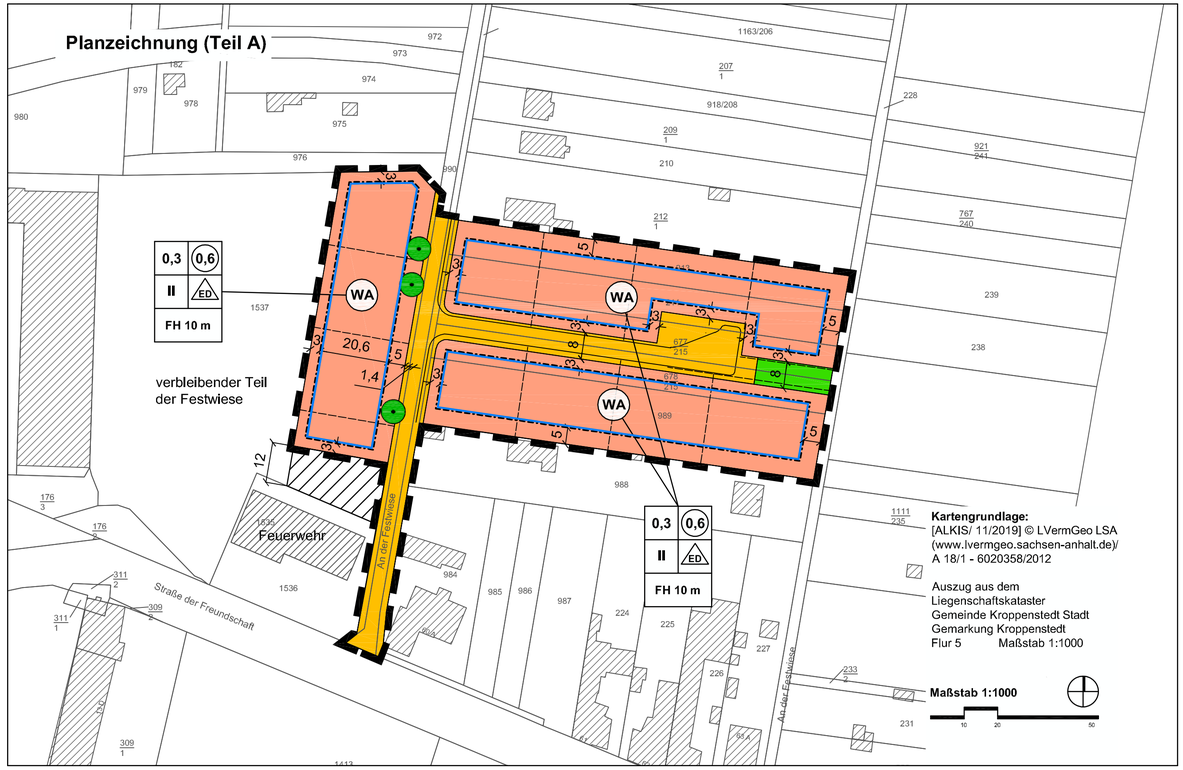
§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten haben.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder je Doppelhaus (in Summe beider Hälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Planzeichnung (Teil A)



Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Festwiese" im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen vom Stadtrat der Stadt Kroppenstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.2023, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 28.01.2023 Stadt Kroppenstedt, den Bürgermeister	**Für den Entwurf des Bebauungsplanes** Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a Irxleben, den Architekt für Stadtplanung	**Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen** vom Stadtrat der Stadt Kroppenstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... Stadt Kroppenstedt, den Bürgermeister	**Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen** vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Stadt Kroppenstedt, den Bürgermeister
Als Satzung beschlossen vom Stadtrat der Stadt Kroppenstedt gemäß § 10 BauGB am ..... Stadt Kroppenstedt, den Bürgermeister	**Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geänder durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl.2023 I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Festwiese", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.** Stadt Kroppenstedt, den Bürgermeister	**Inkraftgetreten** Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Stadt Kroppenstedt, den Bürgermeister	

Hinweise:

1. An das Plangebiet grenzt westlich die Festwiese der Stadt Kroppenstedt an. Es wird darauf hingewiesen, dass von der Festwiese bei Veranstaltungen Lärmemissionen auch zur Nachtzeit ausgehen, die die Wohnruhe beeinträchtigen können. Die hiermit verbundenen Lärmimmissionen sind durch die heranrückende Wohnbebauung aufgrund ihrer sozialen Adäquanz, der Standortgebundenheit und der gesellschaftlichen Akzeptanz grundsätzlich hinzunehmen. Es handelt sich um seltene Ereignisse im Sinne des Abschnittes 7.2. der TA Lärm. Weiterhin findet auf der Fläche das jährliche Osterfeuer statt. Das Osterfeuer ist mit dem Entstehen von Brandrauch, Rußpartikeln und Brandgeruch verbunden und ebenso als örtliche Tradition und seltenes Ereignis grundsätzlich hinzunehmen.

2. Die im Plangebiet befindlichen Bäume unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Kroppenstedt. Für die Beseitigung von Bäumen sind auf Grundlage der Satzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zu beachten ist, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölze im Zeitraum zwischen vom 1.März bis zum 1.Oktober nicht beseitigt werden dürfen.

3. Vor dem Beginn der Bauarbeiten auf der Ackerfläche sind Untersuchungen durchzuführen, die gewährleisten, dass keine streng geschützten Feldhamster (Cricetus cricetus) beeinträchtigt werden. Wenn Feldhamster nachgewiesen werden, sind mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zum Schutz des Feldhamsters festzulegen.

Stadt Kroppenstedt

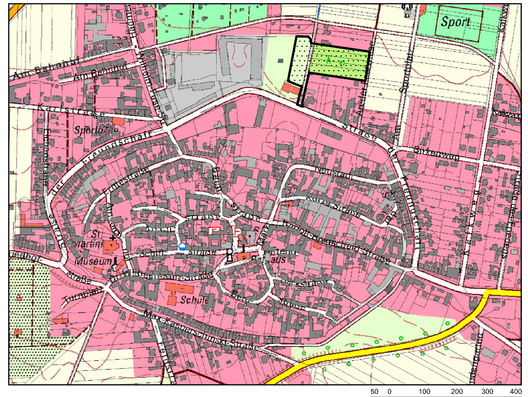
Verbandsgemeinde Westliche Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan 09/2022
Wohngebiet "An der Festwiese"
1. Änderung

im Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf Februar 2023

Maßstab:1:1000



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

Lage im Raum: TK 10 / 07/2010 © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010