

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 und 3
- WA*** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 bis 3
- MU** Urbane Gebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 bis 3

Maß der baulichen Nutzung

- 0,7** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 7 m** Traufhöhe, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
- OK 10,0 m** Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E** nur Einzelhäuser zulässig
- o** Offene Bauweise
- a** Abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Abwasser
- Trinkwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch, Schutzstreifen beachten
AW - Abwasserleitung
TW - Trinkwasserleitung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch, Schutzstreifen beachten
MS - Strom (Mittelspannung)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Begünstigte: Leitungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung nach BauNVO**
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA und WA* gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 1.2 In den urbanen Gebieten MU gem. § 6a BauNVO sind die gem. § 6a Absätze 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
 - 1.3 In den urbanen Gebieten MU gilt innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche entlang der eingemessenen Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung:
 - a) Die bauliche Nutzung durch Nebenanlagen ist unzulässig.
 - b) Ausnahmsweise sind befestigte Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze zulässig. Deren Oberfläche darf höchstens mit einer leichten Befestigung (Verbundpflaster, wassergebundene Decke o.ä.) hergestellt werden. Der Aufbau der Befestigung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.
 - c) Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind unzulässig. Die Fläche ist von entsprechenden Gehölzen freizuhalten.
- 2. Immissionsschutz**

Die Baugebiete sind durch Gewerbelärm vorbelastet. Als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

 - 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA* ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher zu stellen, dass sich die Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume wie bspw. Schlafräume und Kinderzimmer zum Bereich von Westen, über Südwesten bis Süden orientieren.
 - 2.2 In den urbanen Gebieten MU ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher zu stellen, dass die Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume wie bspw. Schlafräume und Kinderzimmer ausschließlich auf der Südseite der Gebäude angeordnet sind.
 - 2.3 Ausnahmsweise sind in den allgemeinen Wohngebieten WA* und den urbanen Gebieten MU Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume auch an anderen Gebäudeselten zulässig, wenn sie dort mit nicht offenbaren Fenstern versehen werden. Die Lüftung der Räume ist anderweitig sicherzustellen, z.B. durch schalldämmte Zwangslüftungen, andere geeignete technische Maßnahmen oder ein Fenster mit Ausrichtung gemäß Ziffern 2.1 oder 2.2 dieser textlichen Festsetzungen.
 - 2.4 Sofern schalltechnisch nachgewiesen ist, dass in einem Abstand von 50 m vor der Mitte des geöffneten Fensters der maßgebende Immissionswert nachts eingehalten wird, kann von den vorgenannten Maßnahmen abgesehen werden.
- 3. Baugebiete: Grünordnung**

Innerhalb der Baugebiete gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

 - 3.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind durch Gehölzpflanzung wie folgt qualifiziert zu begrünen:
 - a) Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - b) Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind 5 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Gesamtzahl der Sträucher sind aufgeteilt in Gruppen von mind. 3 Stück je Art anzuordnen.
 - 3.2 Die Bepflanzungen sind spätestens im auf die Fertigstellung des Hauptbaukörpers folgenden Kalenderjahr vorzunehmen.
 - 3.3 Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
 - 3.4 Die festgesetzten Pflanzungen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung der Baugebiete dar.
- 4. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird bestimmt:

 - 4.1 In den Baugebieten mit festgesetzten II Vollgeschossen als Höchstmaß wird die Traufhöhe von Gebäuden mit 7 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist bei geneigten Dächern die gedachte Schnittlinie zwischen der traufseitigen äußeren Außenwandoberfläche und der Oberseite der Bedachungsfläche. Bei Flachdächern wird die bautechnisch notwendige Attikahöhe des zweiten Vollgeschosses der Traufhöhe gleichgesetzt.
 - 4.2 In den Baugebieten mit festgesetzten III Vollgeschossen als Höchstmaß wird die Oberkante baulicher Anlagen mit 10,0 m über Bezugspunkt festgesetzt.

4.3 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die höchste Geländeoberfläche, die durch den jeweiligen Baukörper berührt wird.

5. Bauweise
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt:
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt: In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist zulässig:
a) die Einrichtung öffentlicher Parkflächen,
b) die Nutzung mit Ver- und Entsorgungsanlagen sowie
c) die Begrünung, unter Beachtung der Schutzansprüche betroffener Ver- und Entsorgungsträger.

7. Öffentliche Grünflächen
In den öffentlichen Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB zulässig:
a) Bepflanzungen
b) öffentliche Geh- und Fahrwege samt Beleuchtung und weiterer Ausstattungen, die der Nutzung der Grünflächen dienen,
c) Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich ihrer Zuwegungen, Arbeits- und Rüstflächen sowie
d) Einfriedungen.

Hinweise

Denkmalschutz
Der Plangeltungsbereich ist Teil zweier untertägiger, archaischer Kulturdenkmalbereiche gem. § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA): eines vorgeschichtlichen Siedlungsbereichs und des Gefechtsfelds Möckern 1813. Anstelle der primären Erhaltungspflicht ist die Sekundärpflicht der archaischen Dokumentation zu beachten, die den Veranlassern von Eingriffen obliegt. Für alle Erdarbeiten sind denkmalsrechtliche Genehmigungen gem. § 14 DSchG LSA zu beantragen. Art und Umfang der erforderlichen archaischen Dokumentationen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

Hochwasserschutz
Die Baugebiete liegen nördlich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie der Hochwassergefahrengebiete der Ehle. Die Grundwasserstände im Plangebiet werden jedoch in erheblichem Maße von den Wasserständen in der Ehle überprägt. Aus diesem Grunde wird eine Unterkerlerung der Gebäude durch den Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) nicht empfohlen.

Lagegenauigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen
Die Lagen der Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Leitungen sind in der Örtlichkeit zu prüfen.



Stadt Gommern
Nördlich der Ehle
Bebauungsplan

Stand: § 3 10 (1) BauGB

