

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
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
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch, Schutzstreifen beachten

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
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. 3 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
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:
2. Immissionschutz
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.
3. Baugebiete: Grünordnung
3.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind durch Gehölzpflanzung wie folgt qualifiziert zu begrünen:
4. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen
4.1 In den Baugebieten mit festgesetzten II Vollgeschossen als Höchstmaß wird die Traufhöhe von Gebäuden mit 7 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt.
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
6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
7. Öffentliche Grünflächen

Hinweise

Denkmalschutz
Der Plangeltungsbereich ist Teil zweier untertägiger, archäologischer Kulturdenkmalebereiche gem. § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA); eines vorgeschichtlichen Siedlungsbereichs und des Gefechtsfelds Möckern 1813.

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.

Lagegenauigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen

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

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 45 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), hat der Stadtrat der Stadt Gommern den Bebauungsplan "Nördlich der Ehle", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Gommern, den 10.07.2019
gez. Hünerbein (Bürgermeister) Siegel
Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Gommern hat in seiner Sitzung am 14.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.11.2017 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land Nr. 23 bekannt gemacht.
Gommern, den 10.07.2019
gez. Hünerbein (Bürgermeister) Siegel

- Planverfasser
Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurden ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig
Braunschweig, den 18.07.2019
gez. TS, gez. Schwerdt (Planverfasser)

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Begründung stattgefunden. Es hat dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Gommern, den 10.07.2019
gez. Hünerbein (Bürgermeister) Siegel

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Gommern hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 20.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

- Gommern, den 10.07.2019
gez. Hünerbein (Bürgermeister) Siegel
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Gommern, den 10.07.2019

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/ Abwägungsmängel
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

- Gommern, den
(Bürgermeister) Siegel



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

- Gommern, den
(Bürgermeister)

Stadt Gommern
Nördlich der Ehle
Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung