

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA* Allgemeine Wohngebiete WA*, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6 m Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

FH 12 m Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Kennzeichnung, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Abwasserleitung, unterirdisch

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet WA* sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung
Gem. § 16 Abs. 2 bzw. § 18 Abs. 1 BauNVO wird bestimmt:
2.1 Die Traufhöhe wird mit 6 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Sie wird gemessen zwischen den Höhen des Bezugspunktes und dem äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Unterseite der Dachhaut.
2.2 Die Firsthöhe wird mit 12 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt.
2.3 Bezugspunkt für Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche des Plangebietes an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- Schallschutz
Das allgemeine Wohngebiet WA* ist durch Verkehrslärm vorbelastet (siehe Begründung, Kap. 2.11 - Immissionsschutz). Als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:
3.1 Die Flurstücke 10185, 10186, 10187 und 10188 befindet sich im Lärmpegelbereich LPB III. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung der Außenbauteile ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf. R_{w, res} = 35 dB erfüllt.
3.2 Die Flurstücke 10190, 10191, 10192 und 10193 befinden sich teilweise im Lärmpegelbereich LPB IV. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume hinter den West-, Süd- und Ostfassaden sind so auszuführen, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von erf. R_{w, res} = 40 dB erfüllt.
3.3 Gemäß DIN 4109-2: 2016-07, Nummer 4.4.5.1 dürfen Außenbauteile schutzbedürftiger Räume hinter den Nordfassaden möglicher Wohnbauten um 5 dB(A) gemindert werden.
3.4 Für schutzwürdige Räume gemäß DIN 4109-1:07-2016, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, bspw. Schlaf- und Kinderzimmer, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen (Kamine) ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzunehmen.
3.5 Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.
3.6 Schutzbedürftige Außenwohnräume, wie Terrassen und Balkone, sind im Bereich der Eigenabschirmung auf der Nordseite der Gebäude zulässig. Zusätzliche Außenraumnutzungen, wie weitere Terrassen und Balkone, sind auch an anderen Stellen zulässig.
3.7 Ein Abweichen von vorstehenden Festsetzungen ist nach entsprechendem Ergebnis eines schalltechnischen Einzelnachweises zulässig.
- Grünordnung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:
4.1 Je Flurstück im allgemeinen Wohngebiet WA* ist mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
4.2 Je angefangene 100 m² Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA* sind mindestens 3 m² mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
4.3 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben **A** sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die bisher nicht mit Gehölzen bestandene Fläche mit drei mittelkronigen, standortgerechten, heimischen Laubbäumen sowie mit standortgerechten, heimischen Sträuchern als zweireihige Strauch-Baum-Hecke zu bepflanzen.
4.4 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben **B** ist eine zweireihige Strauch-Baum-Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern sowie je Grundstück aus zwei mittelkronigen, standortgerechten, heimischen Laubbäumen anzulegen. Die Pflanzpflichten gem. Ziffern 4.1 und 4.2 dürfen angerechnet werden.
4.5 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang der Grenzen eine Einfriedung des jeweiligen Flurstücks zulässig.
4.6 Die gem. dieser textlichen Festsetzung Ziffer 4 vorzunehmenden Gehölzpflanzungen sind auf den Flurstücken spätestens im auf die Fertigstellung des Hauptbaukörpers folgenden Kalenderjahr vorzunehmen. Sie sind zu pflegen und zu erhalten sowie im Falle ihres Abganges entsprechend vorstehender textlicher Festsetzung zu ersetzen.

Hinweise

- Der Geltungsbereich ist Teil verschiedener untertägiger archäologischer Kulturdenkmale. Bodeneingreifende Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land.
- Südlich der Zerbster Chaussee (K 1015) liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ehle (HQ₁₀₀). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Hochwasser die Wasserstände der Ehle auch nördlich der K 1015 durch Drängewasser flurnah anstehen werden. Es wird daher aufgrund der bestehenden Hochwasserbeeinflussung empfohlen, dieses bei der Bebauung zu berücksichtigen, insbesondere bei der Unterkellerung, bspw. Dichtigkeit und Statik, oder der Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens, bspw. 20 cm über Bemessungshochwasser. Auskünfte über die rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiete und die Hochwassergefahren gibt das Land Sachsen-Anhalt über dafür eingerichtete Websites, siehe Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 2.10 - Hochwasserschutzschutz).

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Der Bauleitplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Gommern, den 30.03.2020

gez. Hünerbein Siegel
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Gommern hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Zerbster Chaussee" als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2019 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land Nr. 26 bekannt gemacht.

Gommern, den 30.03.2020

gez. Hünerbein Siegel
(Bürgermeister)

Planverfasser
Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung wurden ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 25.3.2020

gez. TS, gez. F. Schwerdt Siegel
(Planverfasser)

Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans der Innenentwicklung im Rathaus der Stadt Gommern vom 11.11.2019 bis zum 15.12.2019 stattgefunden. Es hat dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 30.10.2019 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land Nr. 26 bekannt gemacht.

Gommern, den 30.03.2020

gez. Hünerbein Siegel
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
Der Stadtrat der Stadt Gommern hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2019 ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land Nr. 29 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung und die Begründung haben vom 08.01.2020 bis 10.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

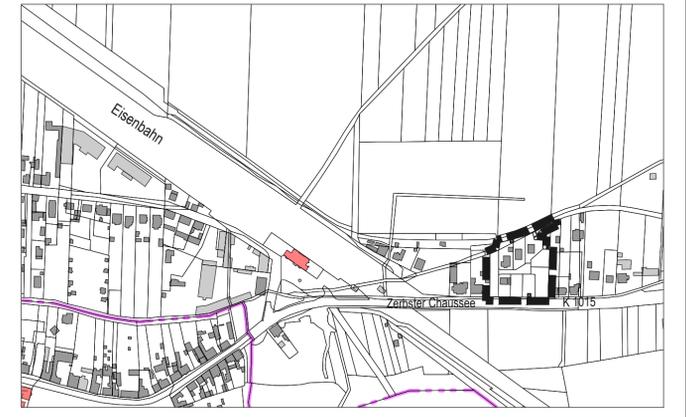
Gommern, den 01.04.2020

gez. Hünerbein Siegel
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften/ Abwägungsmängel
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht geltend gemacht worden.

Gommern, den

.....
(Bürgermeister)



Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018, Az.: G01-5010316-2014 Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

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

Gommern, den

.....
(Bürgermeister)

Stadt Gommern

Zerbster Chaussee 1. Änderung

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung