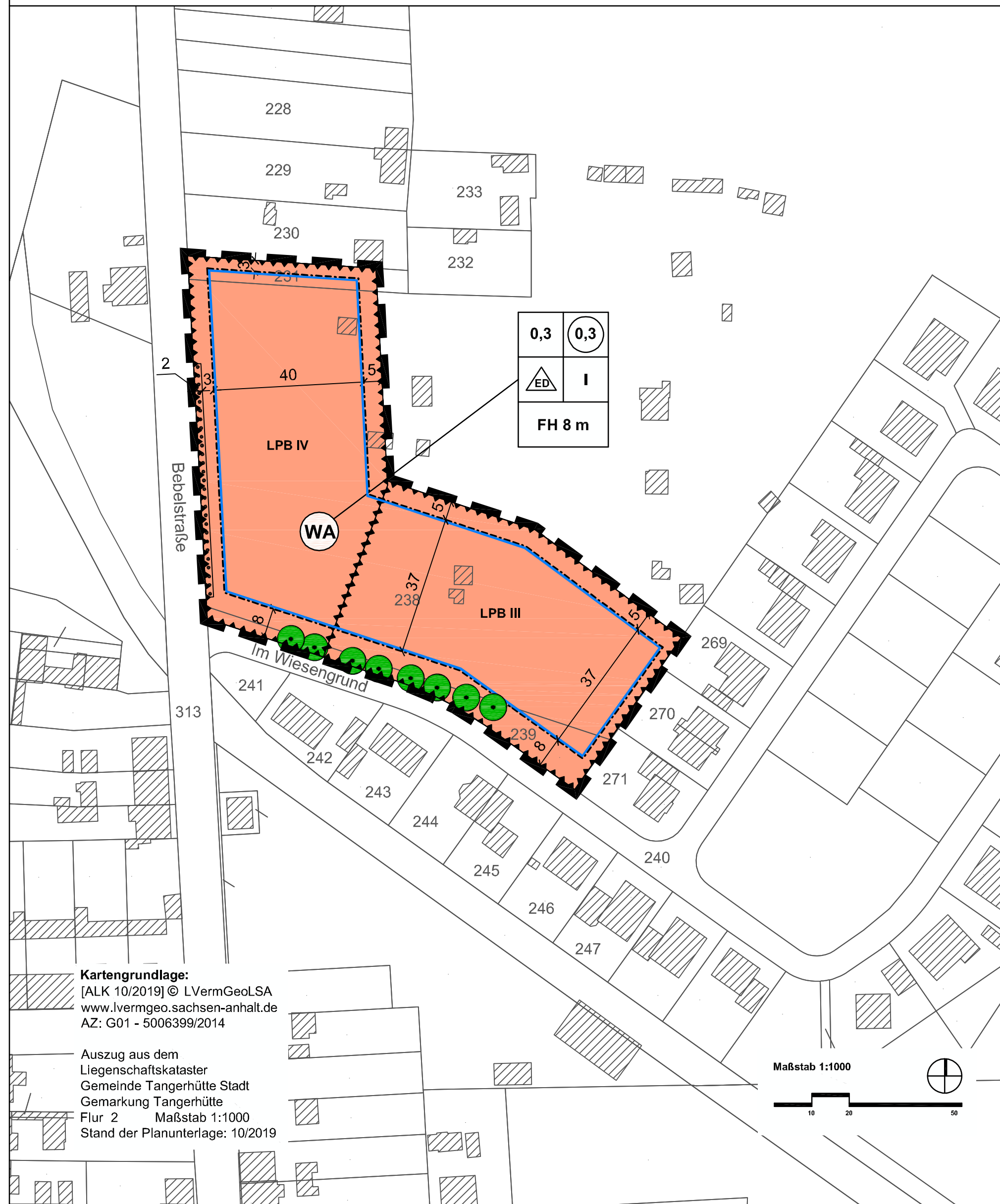


Planzeichnung des Bebauungsplanes (Teil A)



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 (GRZ)
- 0,3** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 8 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
△ ED nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

--- Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
● zu erhaltender Baum

5. Sonstige Planzeichen

LPB ... Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe § 2 textliche Festsetzungen

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

Hinweis: Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es unzulässig Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)

- § 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberfläche der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der mit der Straße gemeinsamen Grenze festgesetzt.

- § 2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 (1) Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches LPB IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)) und des Lärmpegelbereiches LPB III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich LPB IV 40 dB(A) und im Lärmpegelbereich LPB III 35 dB(A). Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Lärmpegelbereichen LPB IV und LPB III entweder zur von der Lärmquelle im Westen des Gebietes abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Freisitze) sollten zur lärmabgewandten Seite orientiert oder bei einer Ausrichtung nach Süden mit einem seitlichen Lärmschutz nach Westen versehen werden.
 (2) Ausnahmen von Abs. 1 können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist.

Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB
 Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet nach § 78b WHG entsprechend der Veröffentlichung des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) vom 18.02.2014 für "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Für ein derartiges Extremszenario sind in der Gefahrenkarte die Flächen dargestellt, die bei einem Abfluss HQ 200 überschwemmt werden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären, oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die mögliche Überschwemmungshöhe beträgt beim Plangebiet nur wenige Zentimeter. Grundsätzlich wird daher empfohlen, das Hochwasserrisiko durch Beachtung einer Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens über der Höhe der bei Extremereignissen zu erwartenden Überschwemmungshöhe einzuordnen. Die entsprechende Höhe kann beim LHW erfragt werden.

**Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Landkreis Stendal**

**1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan Nr. 4/99
Wohngebiet "Wiesengrund"
in Tangerhütte**
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung April 2021

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
 39167 Irxleben, Abendstraße 14a
 Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, TK 10/02/2012 © L VermGeo LSA
 AZ: G01 - 5006399/2014

<p>Präambel Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches im der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4/99 Wohngebiet "Wiesengrund" in Tangerhütte, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p>Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.4/99 Wohngebiet "Wiesengrund" in Tangerhütte im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2019 der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 17.06.2020.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 03.06.2020.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>vom 29.06.2020 bis 31.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 17.06.2020 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Landkreises Stendal bekanntgemacht)</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>
<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, vom Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Tangerhütte, den Der Bürgermeister</p>	