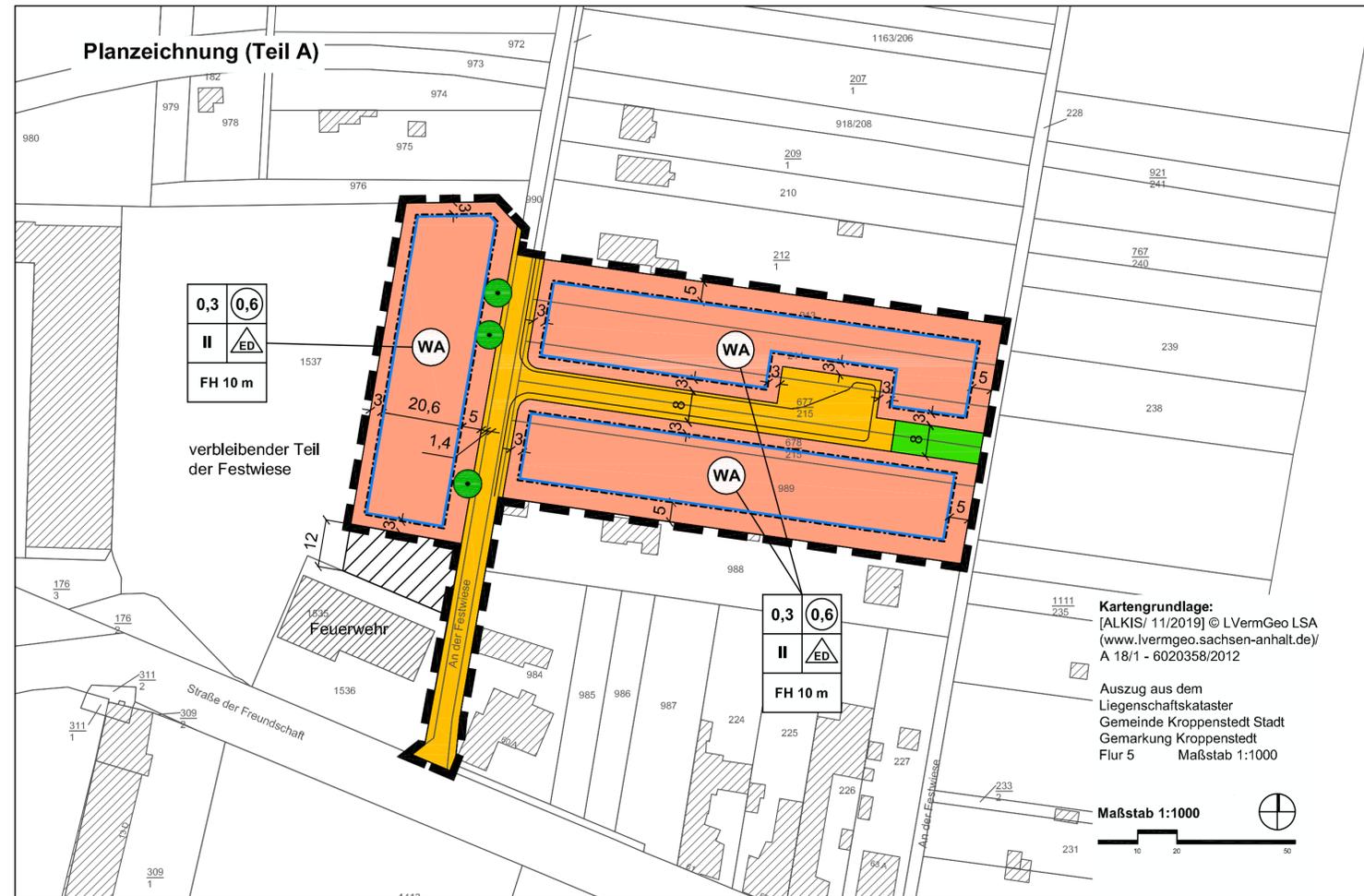


- Planzeichenerklärung** (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)
- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10m** Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen 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 Verkehrs- und Grünflächen 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.



**Hinweise:**

- 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.
- 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.
- 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.



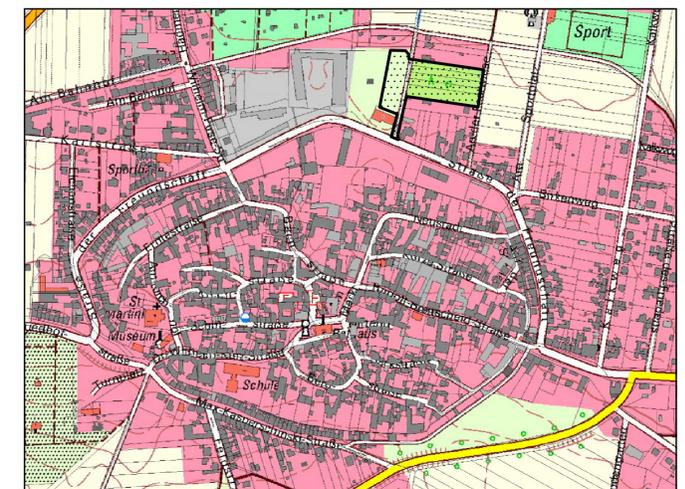
**Stadt Kroppenstedt**  
Verbandsgemeinde Westliche Börde  
Landkreis Börde

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

im Verfahren nach § 13 BauGB

Abschrift der Urschrift

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

<p><b>Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Festwiese" im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Kroppenstedt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.2023, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 28.01.2023</p> <p>Stadt Kroppenstedt, den 06.06.2023 gez. Willamowski L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</b></p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl. Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den 05.06.2023 gez. J. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung</p>	<p><b>Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Kroppenstedt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 30.03.2023</p> <p>Stadt Kroppenstedt, den 06.06.2023 gez. Willamowski L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 17.04.2023 bis 19.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 31.03.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Stadt Kroppenstedt, den 06.06.2023 gez. Willamowski L.S. Der Bürgermeister</p>
<p><b>Als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Stadtrat der Stadt Kroppenstedt gemäß § 10 BauGB am 25.05.2023</p> <p>Stadt Kroppenstedt, den 06.06.2023 gez. Willamowski L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 25.05.2023 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.</b></p> <p>Stadt Kroppenstedt, den 06.06.2023 gez. Willamowski L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkraftgetreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 08.06.2023 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Stadt Kroppenstedt, den 12.06.2023 gez. Willamowski L.S. Der Bürgermeister</p>	