



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (**WA**) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

Um im Allgemeinen Wohngebiet ruhige Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind folgende im Absatz (3) des § 4 BauNVO aufgeführten Einrichtungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Tankstellen

2.) Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,40** festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf **II Vollgeschosse** begrenzt

3.) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

- Im Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.
- Im westlichen Geltungsbereich (Grundstücksparzelle Nr.8 aus dem Gestaltungsplan) wird eine Überbauung mit Nebenanlagen entlang der südlichen Baugrenze nach § 23 Abs. 5 BauNVO **nicht** zugelassen.

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Weide

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdom
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnus
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribes sanguineum - Johannisbeere
Böschungsmirthe - Lonicera pileate

Viburnum opulus - Schneeball
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix viminalis - Korbweide
Rosa canina - Hundrose
Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare

Obstbäume:

Apfel - Schöner von Boskoop
Apfel - Gravensteiner
Morina - Sauerkirsche
Schattenmorelle - Sauerkirsche

Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus - Wildbirne
Rote Korpelkirsche - Süßkirsche
Graf Althaus Renegade - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

Kartengrundlage

Auszug aus der Topographischen Karte
im Maßstab : 1 : 50 000
Herausgeber : Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-A, Sachsen-Anhalt Viewer

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:

LVerGeo LSA
Geobasisdaten – Topographische Karte
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2019 / G01-5000806-2014

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung u. Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)
Gemarkung: Mieste
Flur: 5

Stand der Planunterlage:

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:

LVerGeo LSA
Geobasisdaten – Liegenschaftskarte
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2019 / G01-5000806-2014

Textliche Festsetzung zur Grün- und Bodenordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.20 und § 9 (1a) BauGB

- Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen Aufbau Herzustellen, so dass ein geringer Versiegelungsgrad entsteht bzw. auch begrünt werden kann

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden.

Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Ökologische Baubegleitung
Vor Baufeldfreimachung ist eine ökologische Baubegleitung durch einen fachkundigen Sachverständigen durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung dient der Vermeidung potentieller Verluste von Individuen sowie Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Ruhestätten. Das Ergebnis ist schriftlich zu protokollieren und der Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vorzulegen.

- Bauzeitenregelung
Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung, Fällung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Sträucher, Gebüsche (Gehölze jeglicher Art) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt werden dürfen. Für den Fall, dass eine bauzeitliche Beschränkung nicht sicherzustellen ist, sind die betroffenen Bauflächen unmittelbar vor Baubeginn durch eine ökologische Baubegleitung auf vorhandene Niststätten zu prüfen.

- Bei möglichem Brutrevierverlust von Vögeln sind geeignete Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen zu entwickeln (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

Bodenschutz:

Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung.

Artenschutz:

Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich Biosphärenreservat „Drömling Sachsen-Anhalt“ (Verordnung vom 22. Juni 2019).

Zulässige Versickerungssysteme, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten:

- flache Mulden bis 20 cm Tiefe
- Flächenversickerung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB am **15.04.2019** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Mieste sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **13.09.2019**.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben in der Zeit vom **30.09.2019** bis **01.11.2019** öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Mieste sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **13.09.2019**.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **16.09.2019** beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.

4. Planverfasser

Der Entwurf für den Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ wurde ausgearbeitet durch:
PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH, Wallstraße 3b, 38486 Klötze.

Klötze, den **27.01.2020**


Planverfasser

5. Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am **09.03.2020** den Entwurf des Bebauungsplanes Mieste „Am Schützenhaus“ gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **11.03.2020** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ hat in der Zeit vom **30.03.2020** bis zum **04.05.2020** nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Mieste sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **13.03.2020**.

7. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss

Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat am die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ wurde vom Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am als Satzung beschlossen.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

9. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ wird hiermit ausfertigt.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

10. Bekanntmachung gem. Hauptsatzung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Mieste „Am Schützenhaus“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am Im Amtsblatt des Altmarkkreises SAW / auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen / Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“ ist damit am rechtswirksam geworden.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEM. § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
(§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4

II

GRUNDFLÄCHENZAHL
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



VORHANDENE GEBÄUDE

LEGENDE BESTAND (LEITUNGEN)

vorhandene Regenwasserleitung

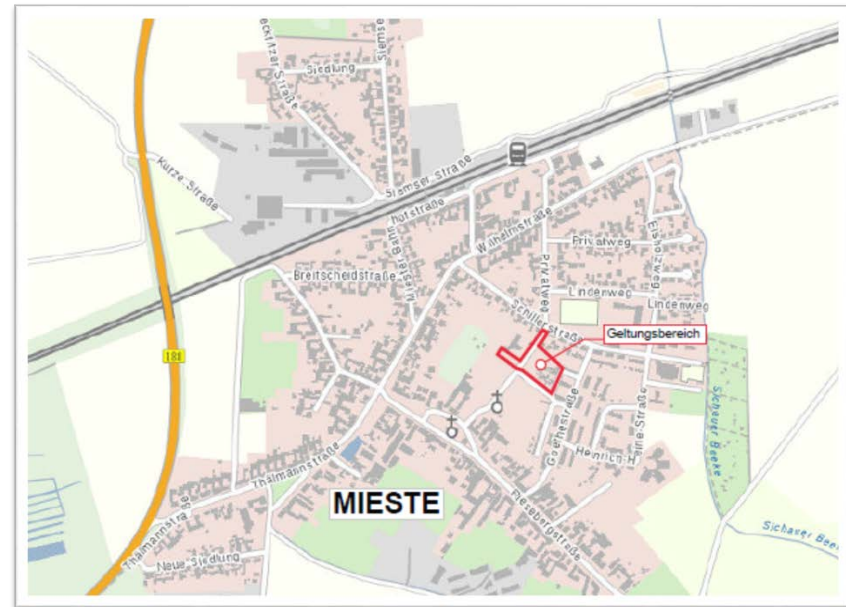
vorhandene Schmutzwasserleitung

Hansestadt Gardelegen

Bebauungsplan Mieste „Am Schützenhaus“

Stand: Juni 2020

Maßstab 1:1000



Übersichtskarte Mieste

Planverfasser:

PIK

Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmth@t-online.de