

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung, die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus der Nutzungschartabene im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 – 23)

Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen Bebauungstiefe von 40,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vornahme von Maßnahmen

- V1 Die Flächenanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- V2 Die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- V3 Bereits durch Verichtung und Versiegelung vorbehaltene Flächen sind für die Errichtung von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen.
- V4 Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen.
- V5 Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sowie des Verlustes von Vegetationsstandorten ist das Ausmaß der erforderlichen Fundamente so gering wie möglich zu halten.
- V6 Existierende Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- V7 Beim Ausbuddeln von Kiebelgruben anliegender Oberböden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen.
- V8 Alle Arbeiten sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und DIN-Vorschriften durchzuführen.
- V9 Während der Bauphase sind die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Bodmüll (Geräuschmissionen Wv) vom 19. August 1970 (Befehl zum Bauz. 160 vom 1. September 1970) unter Nr. 3.1.1 b) festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die gebäudebezogenen Schallimmissionsrichtwerte für Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind, betragen: tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) (22.00 – 6.00 Uhr)
- V10 Baustelleneinfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- V11 Zur Vermeidung von Bodenrosen ist unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der unbefestigten Flächen die Wiederherstellung der geschlossenen Vegetationsdecke zu gewährleisten.
- V12 Mit wassergefährdenden Stoffen ist sorgfältig umzugehen.

Erhaltungsmaßnahmen

Die im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sich befindenden Bäume, bestehend aus einem Kirschbaum und zwei Birken, sind durch den Eigentümer des Baugrundstückes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anlegen einer Strauch- Baumhecke
Der Ausgleich für die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Biotope erfolgt an der nördlichen und westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf einer Fläche von ca. 162 m². Die Breite der Pflanzung beträgt 3 m. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in zwei Reihen, mit einem Abstand von 1,50 m untereinander. Wichtig in die Pflanzung sind in einem Abstand von 10 m Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm zu setzen. Für die Pflanzung sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.
Folgende Gehölze sind für die Anpflanzung vorzuziehen:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - Malus sylvestris (Hofapfel)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Rosa canina (Hunds-Rose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Gemäß § 40 BauNVO sind ausschließlich zertifizierte gebietsselektive Gehölze mit gesicherter deutscher Herkunft zu verwenden. Dementsprechend muss das Pflanzmaterial dem Ursprungsgebiet 4, Ostdeutsches Tiefland und dem Produktionsraum 2 Norddeutsches Tiefland, entstammen.

Planzeichenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

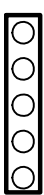
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,4	

Bauweise, Baugrenze

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

Baugrenze (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

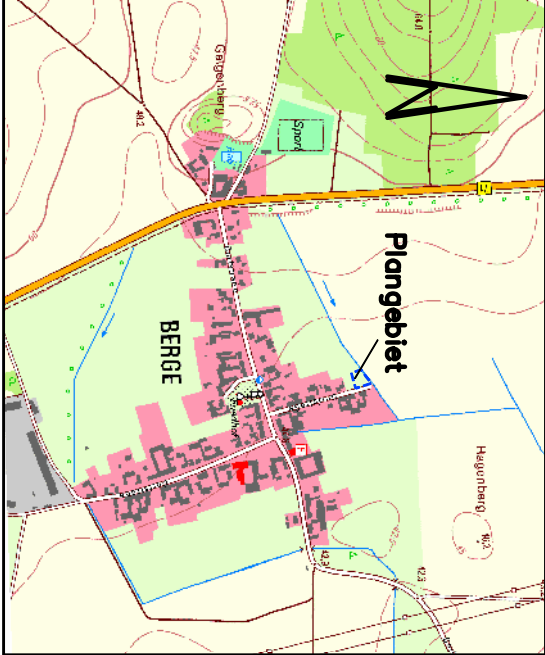
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Pflanzstreifen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Herstellung: **Baumark-Projekt-Gardelegen GmbH**
Stand: **September 2020**
Lageplan: **Landkreis Salzwedel**
Gemeinde: **Gardelegen**
OT: **Berge**

Ergänzungssatzung – Entwurf
„Berger Dorfstraße“
OT Berge

Gemeinde Gardelegen
Landkreis Salzwedel
Maßstab 1 : 500

ALTMARK-PROJEKT-GARDELEGEN GMBH
Stendaler Chaussee 9 – 39638 Gardelegen

September 2020