

# TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung

### 1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) erfolgt eine Differenzierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5-8 BauNVO. Folgende Nutzungen des § 5 Abs. (2) BauNVO werden **nicht** zugelassen:

- Nr. 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 8. Gartenbaubetriebe
- Nr. 9 Tankstellen

Die im Absatz (3) des § 5 BauNVO aufgeführten Einrichtungen werden **nicht** zugelassen

- Vergnügungsstätten

### 2.) Maß der baulichen Nutzung

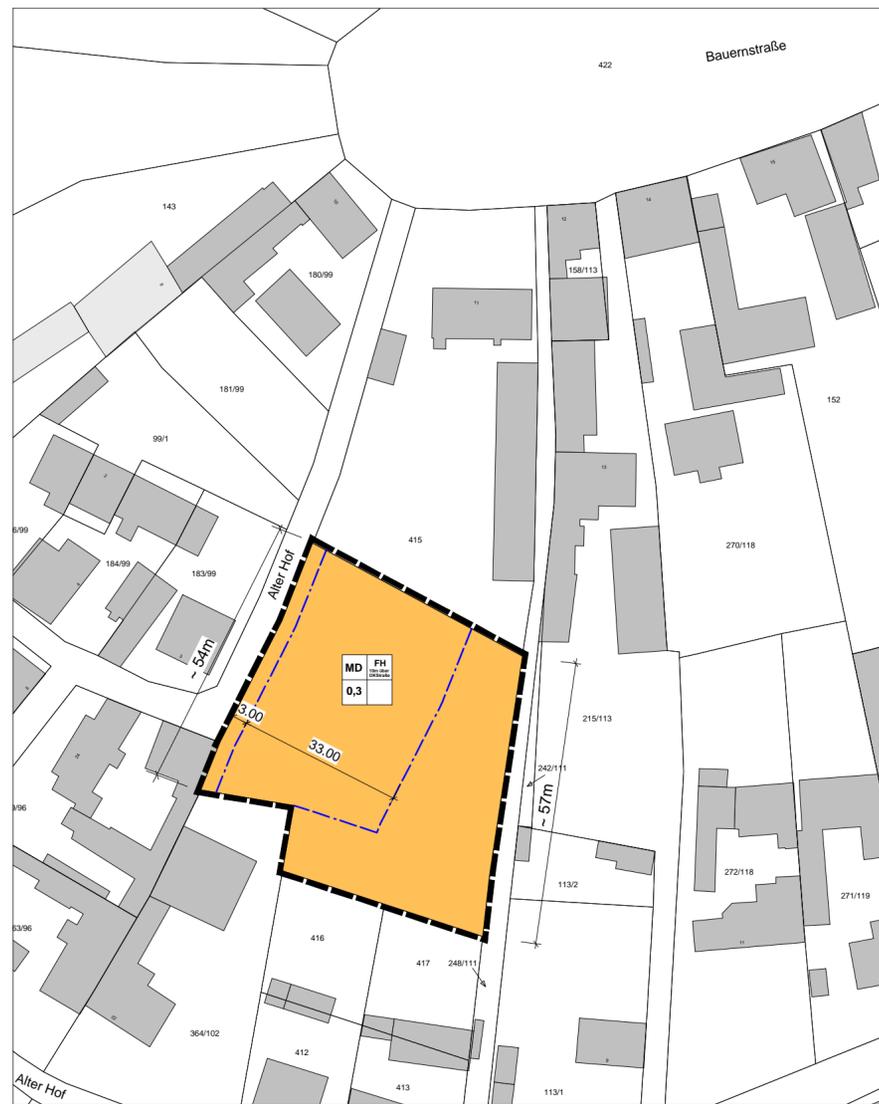
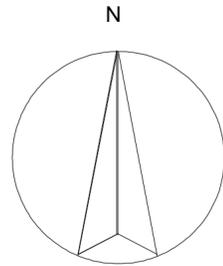
Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (GRZ) **0,3** festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird auf **10 m Firsthöhe** über **OK Straße** begrenzt

### 3.) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

- Im Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.



#### Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

##### Bäume:

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

##### Straucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Haselnus  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Ribes sanguineum - Johannisbeere  
 Böschungsmyrthe - Lonicera pileata

##### Obstbäume:

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

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

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

Prunus avium - Wildkirsche  
 Pyrus - Wildbirne  
 Rote Knorpekirsche - Süßkirsche)  
 Graf Althans Reneclaudie - 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 Viewler

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:  
 LVerGeo LSA  
 Geobasisdaten - Topographische Karte  
 © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020 / G01-5000806-2014

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung u. Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)  
 Gemarkung: Dannefeld  
 Flur: 7

Stand der Planunterlagen: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:  
 LVerGeo LSA  
 Geobasisdaten - Liegenschaftskarte  
 © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020 / 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

1. 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

2. 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.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:  
 - bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,  
 - Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 100 cm Höhe

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

3. 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.

4. Bauzeitenregelung:  
 Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung, Fällung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Sträucher, Gebüsch (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.

5. Bei möglichem Brutverluster 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.

**Wasserwirtschaft, Gewässerschutz**  
 Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Wege ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (§ 69 WG LSA) zu versickern

**Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB):  
 Die Fläche des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich Biosphärenreservat „Drömling Sachsen-Anhalt“ (Verordnung vom 22. Juni 2019).

## 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 § 5 BauNVO)

**MD** DORFGEBIETE  
 (§ 5 BauNVO)

### MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

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

**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL  
**FH** HÖHE BAULICHER ANLAGEN  
 10 m über OK Straße

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

--- BAUGRENZE

### SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN

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

### ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG HÖHE BAULICHER ANLAGEN  
 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) ---

## Verfahrensvermerke

1. **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**  
 Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB am **15.06.2020** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Dannefeld sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **24.06.2020**. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am **22.07.2020**.
2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB**  
 Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben in der Zeit vom **13.07.2020** bis **14.08.2020** öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Dannefeld sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **24.06.2020**. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am **22.07.2020**.
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 **18.06.2020** beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.
4. **Planverfasser**  
 Der Entwurf für den Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wurde ausgearbeitet durch:  
 Klötze, den  
 Planverfasser
5. **Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**  
 Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am **21.09.2020** den Entwurf des Bebauungsplanes Dannefeld „Alter Hof“ 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 **22.09.2020** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ hat in der Zeit vom **26.10.2020** bis zum **27.11.2020** nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Dannefeld sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **08.10.2020**. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am **21.10.2020**.

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 Dannefeld „Alter Hof“ wurde vom Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am ..... als Satzung beschlossen.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

9. **Ausfertigerungsvermerk**  
 Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ wird hiermit ausgefertigt.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

10. **Bekanntmachung gem. Hauptsatzung**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes Dannefeld „Alter Hof“ 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 der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“ ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

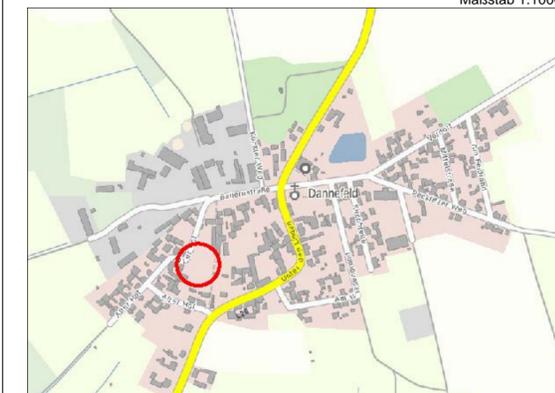
Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

## Hansestadt Gardelegen

### Bebauungsplan Dannefeld „Alter Hof“

Stand: November 2020

Maßstab 1:1000



Übersichtskarte Dannefeld

Planverfasser:  
**PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH**  
 Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de