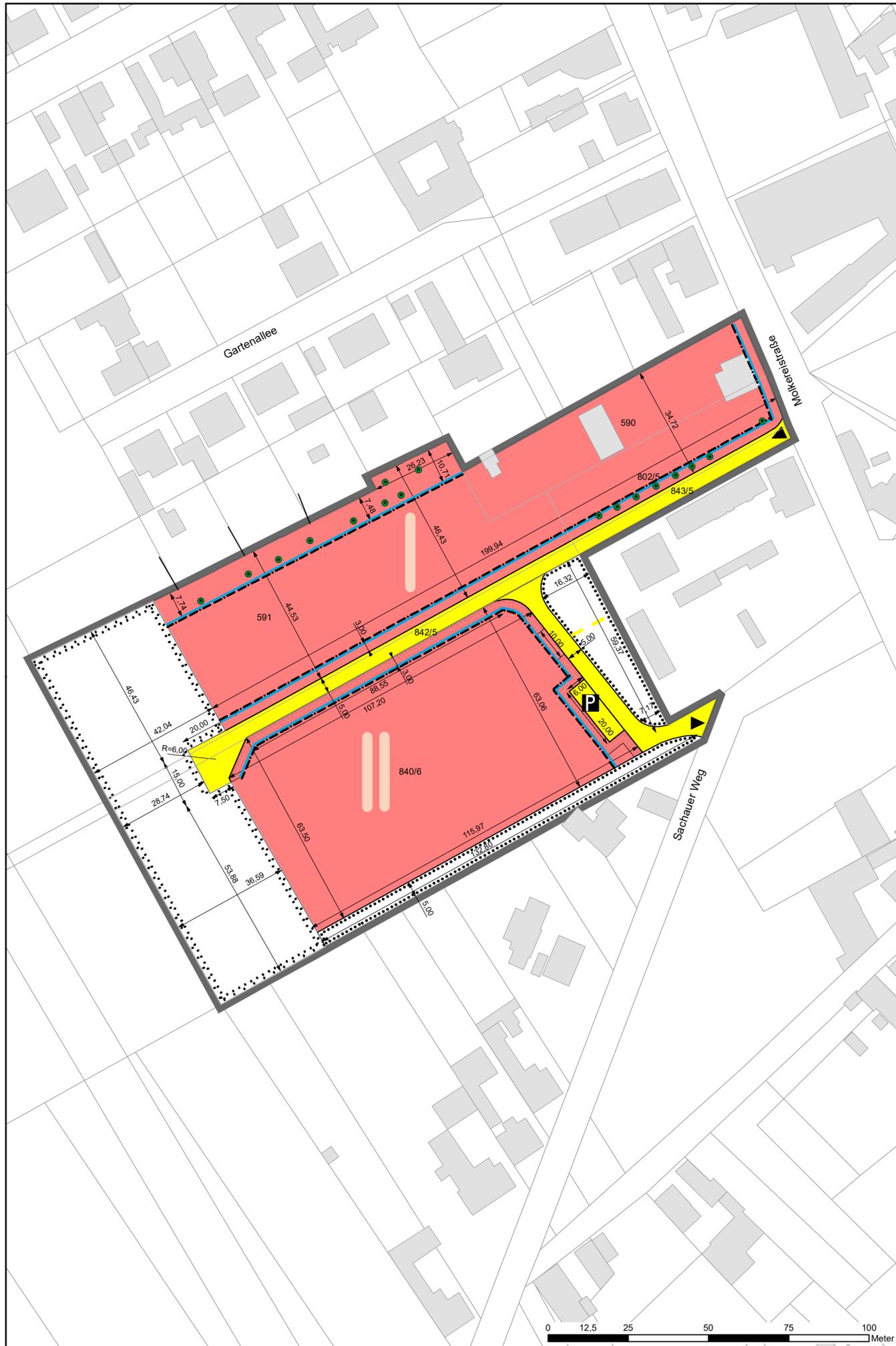


Teil A Planzeichnung



Planzeichnung und Planzeichenerklärung (Teil A)

gem. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der zuletzt gültigen Fassung vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung
 §5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 §§1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete
 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 in Verbindung mit §§16, 19, 20 BauNVO

GRZ 0,4	Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss
I	Zahl der Vollgeschosse		

Bauweise
 § 9 Abs. 1 BauGB und
 §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Abs. 4,
 § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen
 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 5 Abs. 2 und Abs. 4,
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 § 9 Abs. 7 BauGB

bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer
 936/341

Teil B Textliche Festsetzung für den Bebauungsplan Solpke "Am Sportplatz"

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser besagt:
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 Die unterschiedlichen Nutzungen werden von 1 bis 12 unterteilt.

1.2 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 1 Vollgeschoss begrenzt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Absatz 5 wurde entsprechend angewendet. Im Bebauungsplan Solpke „Am Sportplatz“ wird die Überbauung mit Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da hierfür keine städtebauliche Veranlassung besteht. Es wird auch auf die Festlegung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO im Geltungsbereich verzichtet. Im Übrigen gilt die Landesbauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO-LSA).

1.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Planbereich wird an den örtlichen und überörtlichen Verkehr über die neu zu errichtende Planstraße über die Molkereistraße bzw. „Sachauer Weg“ angeschlossen. Für die Planstraße über die Molkereistraße ist ein Regelschnitt mit einer Breite von 5,00 m, für den Begegnungsfall LKW / PKW, ohne Gehweg geplant. Die Planstraße soll als Anliegerstraße ausgewiesen werden und endet mit einem Wendehammer. Dieser soll eine Wendemöglichkeit für verschiedene Fahrzeuge vor allem Entsorgungsfahrzeuge bieten. Der Wendehammer ist für das größte Fahrzeug auszubilden. Die genaue Festlegung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Die Planstraße die zur „Sachauer Straße“ führt, besitzt ebenfalls eine Breite von 5 m und ist nur in einer Richtung befahrbar. Die Zufahrt zur Kindertagesstätte Baufeld II ist für eine Breite von 10 m angelegt. Eine Parkfläche mit 120 m² ist am Eingang vorgesehen. Die genaue Lage erfolgt bei der späteren Planung der Einrichtung. Die zu befestigenden Flächen sind versickerungsfähig zu gestalten. Für über das vorhandene Maß geplante Einleitungen sind Rückhaltungen erforderlich. Es sollte bei der Erschließungsplanung geprüft werden, ob das Niederschlagswasser der Nebenstraßen versickert werden kann. Dies wäre für die Grundwasserneubildung wünschenswert. Bei gesammelter Einleitung ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Altmarkkreis zu beantragen.

1.5 Brandschutz

Der Fachbereich Sicherheit und Ordnung hat festgestellt, dass für eine ausreichende Löschwasserversorgung ein Tiefbrunnen erforderlich ist. Dieser ist im Zuge der Erschließung herzustellen. Die genaue Lage des Tiefbrunnens wird bei der Erschließungsplanung ermittelt. Er sollte mindestens eine Fördermenge von 48 m³/h, die über 2 Stunden anhält, erreichen.

1.6 Flächenbilanz

Plangröße:	2,2523 ha
(I) Bau von Eigenheimen:	0,8035 ha
(II) Kindertagesstätte:	0,6820 ha
Sport und Spiel:	0,4540 ha
Straße / Parkflächen:	0,1780 ha
Anpflanzung / Erhalt:	0,1350 ha

2 Grünordnung

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

Die Befestigung von Stellplätzen für PKW sowie die Anliegerstraßen sind ausschließlich mit einem wasserdurchlässigen versickerungsfähigen Aufbau herzustellen, so dass ein geringer Versiegelungsgrad entsteht.

2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Gehölzbestände sind - soweit möglich - zu erhalten und abgegangene Bäume entsprechend durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen. (siehe Liste)

2.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – WA I
 Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen der zu überbauenden Grundstücke des WA I sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Dabei ist ab einer Grundstücksgröße von 400 m² jeweils ein Laub- oder Obstbaum gemäß der beiliegenden Gehölzliste zu pflanzen. Die Gehölzliste in der Anlage zum Umweltbericht ist eine Empfehlung und hat keinen abschließenden Charakter.

Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen – WA II
 Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen der zu überbauenden Grundstücke des Klagelandes (WA II) sollen als parkähnliche Grünanlage gestaltet werden. Dabei sind mindestens 15% der Fläche mit standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzliste in der Anlage zum Umweltbericht ist eine Empfehlung und hat keinen abschließenden Charakter.

Anlage einer Heckenpflanzung zur Abgrenzung der Nutzungsarten

Entlang der Anliegerstraße und im Bereich des Parkplatzes ist in einer Tiefe von mindestens 3,00 m eine freiwachsende Laubhecke zu pflanzen. Die vorgesehene Gehölzpflanzung ist aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzarten aufzubauen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt gemäß den vorgegebenen Pflanzanarten in 3-5er Gruppen. Die Heister werden immer einzeln gesetzt. Die Sträucher werden mit einem Abstand von 1,50 m untereinander und versetzt in einem Abstand der Reihen von 1,50 m gepflanzt. Im Abstand von 6-8 m ist jeweils ein Heister zu pflanzen, dabei soll immer ein Wechsel der Art erfolgen. Die Gehölzlisten in der Anlage zum Umweltbericht sind Empfehlungen und haben keinen abschließenden Charakter.

- Alle festgesetzten Gehölzpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgängigkeit mit den gleichen Gehölzen zu ersetzen.
- Alle gründerischen Maßnahmen auf den ausgewiesenen Flächen sind innerhalb von 3 Jahren nach Bauabnahme durchzuführen.
- Fachgerechte Mindestabstände zu Leitungen und Grundstücken sind dabei einzuhalten.
- Baustelleneinrichtungen, baubedingte Lagerflächen u. ä. sind nur auf dem Baugrundstück zulässig.
- Die Begründung ist auf den ausgewiesenen Flächen umzusetzen.
- Bauzeitenregelung: Die Baufeldfreimachung für Offenlandstrukturen wird für die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der in diesen Strukturen brütenden Arten, festgelegt.

Hinweise

Artenschutz

Zum Schutz der Vögel und Fledertiere darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen und zu dokumentieren. Bei möglichen Brutverlusten von Vögeln sind geeignete Gehölzstrukturen mit heimischen Sträuchern zu entwickeln. Bei Reptilienfunde sind diese in sichere Bereiche in der Nähe umzusetzen. Dabei ist eine ökologische Baubegleitung durch einen sachverständigen Sachverständigen wünschenswert. Die ökologische Baubegleitung dient der Vermeidung potentieller Verluste von Individuen bei Überwinterungs- und Fortpflanzungsstätten. Das Ergebnis ist schriftlich zu protokollieren und der Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vorzulegen. Während der Bauausführung sind jegliche Hinweise auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Verdacht ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Bodenschutz

Bei der Veränderung der Erdoberfläche ist der Boden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung.

Denkmalschutz und Archäologie

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA)

3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Mit der Aufstellung des B-Planes soll gemäß § 8 (3) BauGB der am 02.04.2020 genehmigte Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen im Parallelverfahren geändert werden. Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Solpke im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB hat die Einheitsgemeinde der Hansestadt Gardelegen das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Solpke „Am Sportplatz“ am 21.09.2020 eingeleitet.

Grundlagen der Planfeststellung sind:

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2004 (GVBl. LSA S. 769) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt gültige Fassung
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I Nr. 33 vom 08.06.2017 S. 1440) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) in der gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz WHG

4 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der Flurkarte und des Luftbildes des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt mit erteilter Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen – Anhalt (GeoBasis-DE / LVermGeo LSA; 2020 / G01-5000806-2014-59) angefertigt.

Gemarkung Solpke
 Flur 7
 Flurstücke: 590, 591 teilweise, 802/5, 840/6, 842/5, 843/5

Aktuelles Koordinatensystem:
 LS489 UTM-Zone 32N (ST) - EPSG - Code 25832

LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH		Entwurf	
Außenstelle Altmark Bahnhofstraße 2 39638 Gardelegen	Telefon: 03907 / 77787-0 Telefax: 03907 / 77787-33 E-Mail: ast-altmark@gssa.de	Auftraggeber: Hansestadt Gardelegen Rudolf-Breitscheid-Straße 3 39638 Hansestadt Gardelegen	
Bearbeiter K. Zeiler	Datum 22.09.2021	Unterschrift	Zustimmung
Benennung: Bebauungsplan "Am Sportplatz" Ortsteil Solpke Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen		Projekt: 143 0011	Maßstab: 1:1.000
Blatt-Nr.: 01		Gezeichnet: Pietscher	
Urheberrecht: Diese Zeichnung darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt, noch Dritten zur Einsicht überlassen oder in sonstiger Weise inhaltlich mitgeteilt werden.			
Zeichnungsdatum: Entwurf_2021-09-17			
Arbeitsverzeichnis: K:\GIS\00 Projekte\12 GB3\2021\BP Solpke-AmSportplatz V2\04 MXD			
PDF Ablageverzeichnis: K:\GIS\00 Projekte\12 GB3\2021\BP Solpke-AmSportplatz V2\04 MXD			
PDF Ablageverzeichnis: K:\GIS\00 Projekte\12 GB3\2021\BP Solpke-AmSportplatz V2\04 MXD			