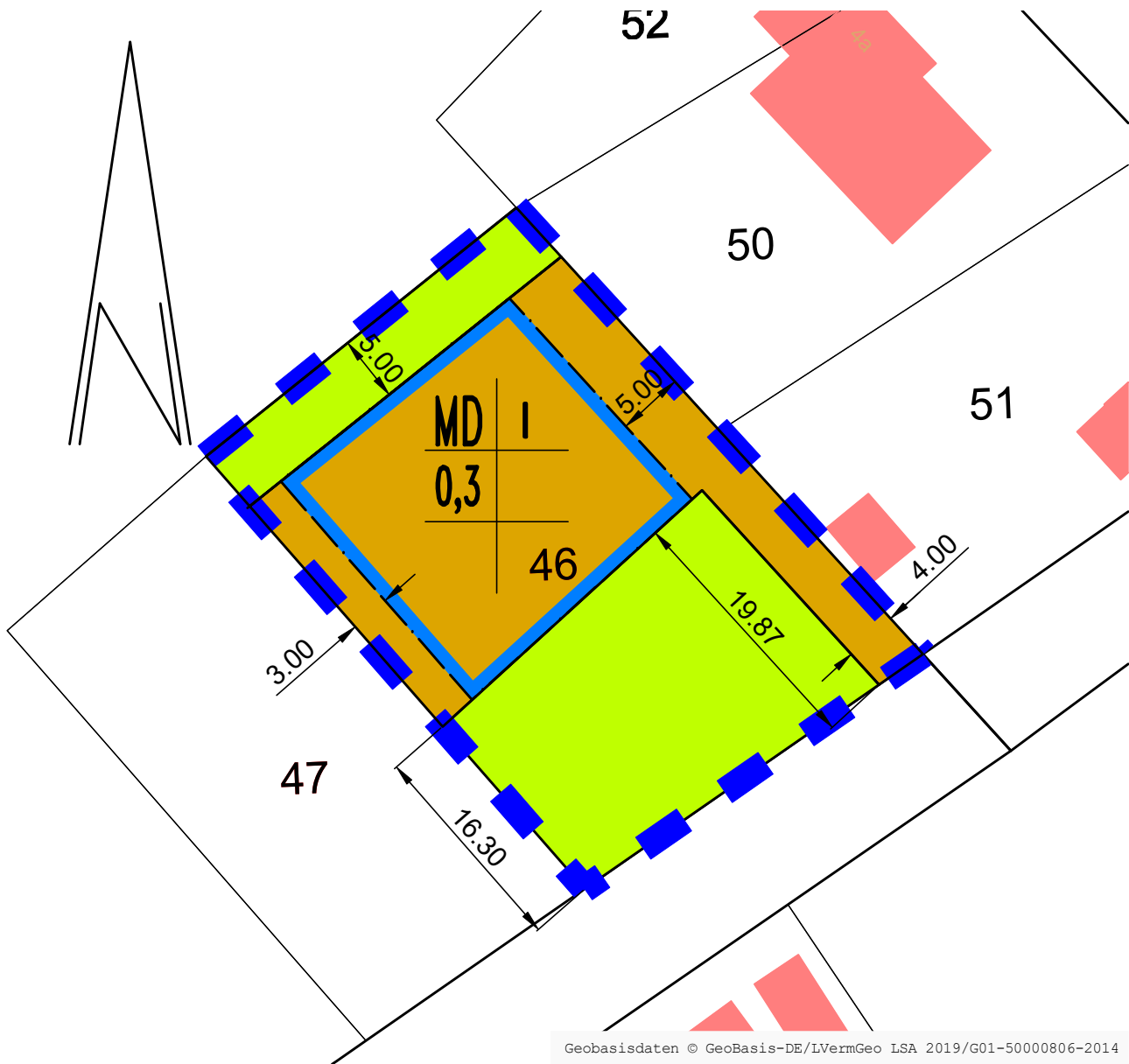




Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2019/G01-50000806-2014

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 BauNVO)

Auf einer Fläche von 722 m² wird als Art der baulichen Nutzung wird "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung, die im "Dorfgebiet" nach § 5 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 der Ergänzungssatzung 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 Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil der Ergänzungssatzung.

3. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bei den im Plangebiet festgesetzten Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 633 m² handelt es sich um private Grünflächen.

4. Oberflächenentwässerung

Das auf den Wohngrundstücken von Dach- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten.

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

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Die Flächeninanspruchnahme ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die überbaubare Grundstücksfläche von 217 m² ist einzuhalten.
- V2 Die für Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen.

- V3 Bereits durch Verdichtung und Versiegelung vorbelastete Flächen sind für die Einrichtung von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.
- V4 Beim Aushub der Fundamente und Kabelgräben anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen. Überschüssiger Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen bzw. auf einer entsprechenden Deponie umweltgerecht zu entsorgen.
- V5 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den geltenden DIN-Vorschriften durchzuführen.
- V6 Während der Bauphase sind die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen VwV) vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz. 160 vom 1. September 1970) unter Nummer 3.1.1 b) festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die gebietsbezogenen 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).
- V7 Baustellenabfälle sind fach- und umweltgerecht zu entsorgen.
- V8 Zur Vermeidung von Bodenerosion ist unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der unbefestigten Flächen die Wiederherstellung der geschlossenen Vegetationsdecke zu gewährleisten.
- V9 Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen.
- V10 Vorhandene Gehölzbestände und angrenzende Biotopstrukturen sind, durch entsprechende Schutzmaßnahmen, während der Baumaßnahmen gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Gardelegen insbesondere § 4 ist zu berücksichtigen.
- V11 Sollten Fäll- und Rodungsarbeiten der vorhandenen Gehölze erforderlich sein, ist bei diesen eine Kontrolle auf möglicherweise genutzte Quartiere durchzuführen. Gleiches trifft für eventuell erforderliche Rückschnittmaßnahmen zu. Die vorhandenen Nistkästen sind rechtzeitig vor Brutbeginn an einen anderen Ort umzuhängen. Bei einem Negativbefund sind bezüglich der Baufeldfreimachung keine weiteren Vorkehrungen zu treffen.
- V12 Zum Schutz potenzieller Brutvogelarten ist die Baufeldfreimachung nach Möglichkeit auf den Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar zu legen. Ist die Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraumes nicht möglich, ist das Plangebiet durch einen Fachplaner auf vorhandene Brutvorkommen zu untersuchen. Sollten Bruten festgestellt werden, ist mit der UNB des Altmarkkreises Salzwedel das weitere Vorgehen abzustimmen.
- V13 Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Amphibien und Reptilien das Plangebiet als Überwinterungshabitat nutzen, sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Winterruhe von Anfang Oktober bis Anfang April erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Baubeginn ab März/April das Plangebiet auf ein mögliches Vorkommen dieser Artengruppen abzusuchen. Bei einem Negativbefund sind bezüglich der Baufeldfreimachung keine weiteren Vorkehrungen zu treffen. Im Fall eines positiven Befundes ist die Vermeidungsmaßnahme V14 und V15 anzuwenden.
- V14 Um das geplante Baufeld ist ein Amphibienschutzzaun zu errichten, welcher über den gesamten Zeitraum der Bauphase bestehen bleiben sollte. Dadurch soll verhindert werden, dass Amphibien in den Geltungsbereich gelangen können und dort baubedingt verletzt oder getötet werden. Der Zaun ist rechtzeitig vor dem Beginn der Amphibienwanderung, bis Ende Februar, zu errichten. Die Ausführung des Amphibienzaunes ist von einem Fachplaner zu kontrollieren.
- V15 Im Zeitraum der Amphibienwanderung von Anfang März bis Ende April sind Amphibien, welche im Geltungsbereich überwintert haben, abzufangen. Dazu sind auf der Innenseite des Amphibienschutzzaunes, in einem Abstand von ca. 20 m, Fangeimer bündig einzugraben und täglich (morgens) zu kontrollieren. Eine entsprechende Einweisung sowie eine stichprobenartige Kontrolle ist von einem Fachplaner vorzunehmen.
- V16 Zur Vergrämung vorkommender Individuen der Amphibien und Reptilien ist durch ein vorsichtiges Entfernen der Vegetation und von Versteckplätzen (Steinhaufen, Holzstapel) ein Abwandern in benachbarte (gegebenenfalls zu optimierende) Habitate zu initiieren. Möglicherweise noch verbliebene Individuen sind im Anschluss abzufangen und umzusetzen.
- V17 Im Anschluss an die Vergrämung ist durch die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes (Sperreinrichtung) um das Plangebiet zu verhindern, dass es zu einer Wiedereinwanderung von Individuen kommt. Dieser sollte über den gesamten Zeitraum der Bauphase bestehen bleiben und verhindern, dass die benannten Artengruppen in den Geltungsbereich gelangen und dort baubedingt getötet oder verletzt werden. Um möglicherweise vorhandene Individuen abzufangen, sind auf der Innenseite des Schutzzaunes in einem Abstand von ca. 15–20 m Fangeimer bündig einzugraben und täglich (morgens) zu kontrollieren. Tiere in den Fangeimern sind zu entnehmen und auf die Außenseite des Schutzzaunes bzw. in den Uferbereich des Entwässerungsgrabens, umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahme—A1

Zur Kompensation des Eingriffes ist die Anlage eines Blühstreifens geplant. Das dafür vorgesehene Grundstück befindet sich in der Gemarkung Letzlingen, Flur 6 auf dem Flurstück 61. Blühstreifen am Feldrand stellen einen wichtigen Lebensraum für viele Wildtiere dar. Neben einem Nutzen für Schmetterlinge und Bienen dient dieser insbesondere als Nahrungshabitat zahlreicher Vögel. Von Reptilien und kleinen Säugetieren wird der Feld- oder Blühstreifen ebenfalls genutzt. Während der Ernte angrenzender intensiv genutzter Ackerschläge ist der Feld- oder Blühstreifen für viele Tiere ein Rückzugsgebiet. Von dort ausgehend können nach der Ernte die angrenzenden Ackerflächen wieder besiedelt werden.

Da einjährige Blütenmischungen sehr frostempfindlich sind, ist der beste Zeitpunkt für die Anlage des Feld- oder Blühstreifens von Ende April bis Anfang Mai. Der Feld- oder Blühstreifen hat insgesamt eine Fläche von 560 m². Er wird unmittelbar im Anschluss an das vorhandene Feldgehölz hergestellt, so dass er als Streifen zwischen der Salchauer Chaussee und dem in Richtung Süden verlaufenden Weg anschließen wird. Die Saatgutmenge beträgt maximal 5 g/m², bei der Ausbringung kann ein Füllstoff beigemischt werden. Geeignet sind Sand, Sägespäne oder Sojaschrot. Inklusive Füllstoff beträgt die auszubringende Menge 10–20 g/m². Zu verwenden ist Regioaatgut für Feldraine- und Saummischungen. Das Saatgut ist aus dem Produktionsraum norddeutsches Tiefland und hier speziell dem ostdeutschen Tiefland zu verwenden. Alternativ kann die Anlage des Feld- oder Blühstreifens durch eine Mähgut- oder Heublumensaat beschleunigt werden. Die Aussaat kann sowohl maschinell als auch manuell erfolgen. Der Boden ist mittels Egge oder Grubber zu lockern, nach dem Ausbringen des Saatgutes wird dieses leicht in den Untergrund eingearbeitet. Die Anbauempfehlungen des Herstellers sind zu beachten. Zur Zurückdrängung konkurrenzstarker Pflanzenarten wird die Fläche im ersten Jahr einmal gemäht. Gemäß § 40 BNatSchG ist ausschließlich zertifiziertes gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Dementsprechend muss das Saatgut dem Ursprungsgebiet 4, Ostdeutsches Tiefland entstammen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A1 muss innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss erfolgen.

Planzeichenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3

Grundflächenzahl

|

Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze

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

Baugrenze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

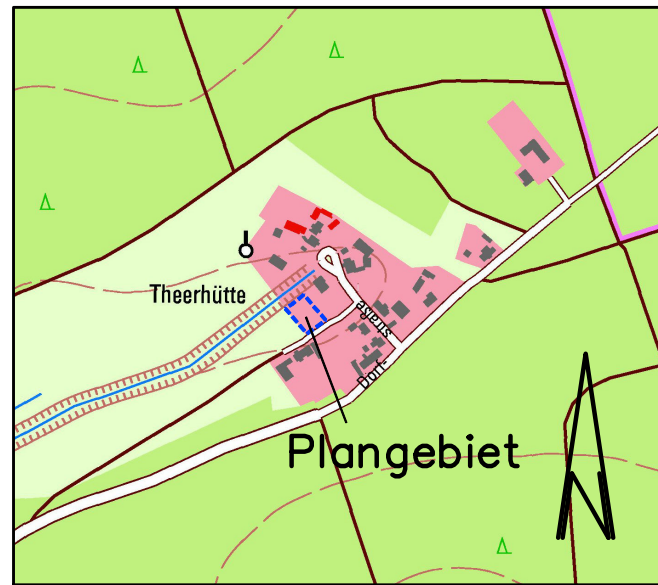


Grünflächen
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Kartengrundlage:

Auszug aus der Top. Karte 1:25000
Blatt-Nr. 3535 Ausgabejahr 2009

Herausgeber:

Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung Halle

Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2019/G01-50000806-2014

Ergänzungssatzung – Entwurf Theerhütte

Gemeinde Hansestadt Gardelegen

Landkreis Salzwedel

Maßstab 1 : 500

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

Januar 2022