

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.
- Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Rasen und Gehölzen zu begrünen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches / Grundstücksfläche sind 16 Stk. Laub-/Obstbäume (gemäß Gehölzliste), als Einzelbaum, oder Sträucher in Gruppen zu pflanzen.
- Anlegen einer 3m breiten / 95m langen Strauchhecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (gemäß Gehölzliste).
- Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische / gebietseigene Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind im Jahr nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss umzusetzen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.
- 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

- 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.

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 Baulflächen unmittelbar vor Baubeginn 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)

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:	
Acer campestre - Feldahorn	Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Capinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche	Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche	Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Weide	Tilia cordata - Winterlinde
Sträucher:	
Berberis vulgaris - Sauerdorn	Viburnum opulus - Schneeball
Cornus mas - Kornelkirsche	Cornus sanguineum - Roter Hainriegel
Corylus avellana - Haselnus	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche	Salix viminalis - Korweide
Ribes sanguineum - Johannisbeere	Rosa canina - Hundsrose
Böschungsmyrthe - Lonicera pileate	Gewöhnliche Liguster - Ligustrum vulgare
Obstbäume:	
Apfel - Schöner von Boskoop	Prunus avium - Wildkirsche
Apfel - Gravensteiner	Pyrus - Wildbirne
Morina - Sauerkirsche	Rote Knorpelkirsche - Süßkirsche
Schattenmorelle - Sauerkirsche	Graf Althans Reneclaud - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

Sonstige Festsetzungen zur Erschließung

- Entlang der Landesstraße 20 (L 20) befindet sich im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten eine geschützte Allee gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 21 NatSchG LSA. Eine Baumfällung ist verboten.
- Da Beeinträchtigungen der Allee durch die Errichtung von Zufahrten nicht ausgeschlossen sind, hat der Eigentümer/ Verursacher eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel einzuholen.
- Je Grundstück wird nur eine Zufahrt zugelassen. Die Zufahrtsbreite im öffentlichen Bereich (Straßenkante/ Grundstücksgrenze) ist auf maximal 3,0 m begrenzt. Die Lage der Zufahrten richtet sich nach dem Baumbestand, sie ist mittig anzuordnen. Der Mindestabstand von Außenkante Zufahrtskante zu Außenkante Baumstamm hat mind. 2,50 m, gemäß RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege) zu betragen.
- Bestehende Bäume sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Der Baumschutz ist während der gesamten Bauzeit (Grundstücksbebauung / Errichtung Zufahrt) zu gewährleisten.
- Die Wurzeln dürfen durch die Bodenarbeiten nicht beschädigt oder gar gekappt werden.
- Wurzelschutzmaßnahmen (Wurzelschuttschilde usw.) sind zu ergreifen, insbesondere bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,50 m zum Baum.
- Beim Anlegen von Zufahrten sind, entsprechend Bestand, Entwässerungsbordsteine einzubauen.
- Anschlusseleitungen für Ver-/Entsorgungsanlagen dürfen nur im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt aus dem öffentlichen Raum zum Baugrundstück verlegt werden.
- Die Grundstückszufahrten sind mit einem ausreichend tragfähigen Oberbau gemäß RSTO 12, Bk 1,0 zu versehen. Die Herstellung der Grundstückszufahrten ist durch ein im Straßenbau fachlich qualifiziertes Unternehmen im Auftrag und auf Kosten des jeweiligen Bauherrn vorzunehmen.

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.

Beachte:

- Den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt
- Das Vorhabengebiet / Geltungsbereich liegt im VHG 1 (Norddeutsches Tiefland) lt. Bundesamt für Naturschutz
- Broschüre einheimischer Gehölze MLU-LSA

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: L VermGeo LSA Geobasisdaten – Topographische Karte © GeoBasis-DE / L VermGeo LSA, 2021 / G01-5000806-2014

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

Stand der Planunterlage: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: L VermGeo LSA Geobasisdaten – Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / L VermGeo LSA, 2021 / G01-5000806-2014

TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5a BauNVO)

MDW	DÖRFICHE WOHNGBIETE (§ 5a BauNVO)
------------	---

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,24	GRUNDFLÄCHENZAHL
FH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN 10 m über OK Straße

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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



PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN



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

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als „Dörfliches Wohngebiet“ (**MDW**) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes (MDW) erfolgt eine Differenzierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 5-8 BauNVO.

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (2) BauNVO werden **nicht** zugelassen:
Nr. 5 Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen des § 5a Abs. (3) BauNVO werden **auch nicht** ausnahmsweise zugelassen:
Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Nr. 2 Gartenbaubetriebe
Nr. 3 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**) **0,24** 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 „Unter den Linden“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB amin öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ 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 Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB**
Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben in der Zeit vom bis 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 Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am
- 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 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.
- Planverfasser**
Der Entwurf für den Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ wurde ausgearbeitet durch: PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH, Wallstraße 3b, 38486 Klötze.

Klötze, den Planverfasser
- Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Dannefeld „Unter den Linden“ gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
- 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 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ hat in der Zeit vom bis zum 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 Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am

- 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
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**
Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ wurde vom Stadtrat der Hansestadt Gardelegen als Satzung beschlossen.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin
- Ausfertigungsvermerk**
Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ wird hiermit ausgefertigt.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin
- Bekanntmachung gem. Hauptsatzung**
Der Beschluss des Bebauungsplanes Dannefeld „Unter den Linden“ 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: 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Dannefeld „Unter den Linden“ ist damit am rechtswirksam geworden.

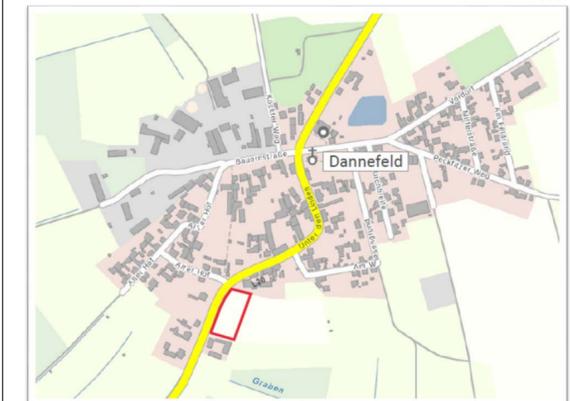
Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

Hansestadt Gardelegen

**Entwurf
Bebauungsplan Dannefeld
„Unter den Linden“**

Stand: März 2022

Maßstab 1:1000



Übersichtskarte Dannefeld