



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.
- Um zukünftige Konflikte bezüglich der Bebauung und der Alleebäume entlang der Straße (z. Bsp. Herabstürzen von Totholz) zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand des Kronenbereiches der Bäume zur künftigen Bebauung zu achten.
- 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, 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 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 - Schwarzalder | 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 Hartriegel |
| Corylus avellana - Haselnuss | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche |
| Prunus padus - Traubenkirsche | Salix viminalis - Korbweide |
| Ribes sanguineum - Johannisbeere | Rosa canina - Hundrose |
| Büschingmythe - 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 Reneclaudie - 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 (Wurzelbrücken 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.
- Anschlüsse 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.
- Bei der Errichtung der Grundstückszufahrten wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschrieben, um Beeinträchtigungen der Baumallee auszuschließen.

Hinweise

- Bodenschutz:**
Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung 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 Bordsteine (§ 69 WG LSA) zu versickern.

Beachte:

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

Kartengrundlage

Auszug aus der Topographische 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 Planunterlagen: 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)

MASS 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)

--- BAUGRENZE

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

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der 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 „Unter den Linden“ OT Dannefeld wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB am **20.09.2021** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplan „Unter den Linden“ OT Dannefeld 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 **19.11.2021**. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am **22.12.2021**.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB**
Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben in der Zeit vom **06.12.2021** bis **10.01.2021** öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Dannefeld am **19.11.2021** sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **06.12.2021**. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am **22.12.2021**.
- 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 **17.11.2021** beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.
- Planverfasser**
Der Entwurf für den Bebauungsplan „Unter den Linden“ OT Dannefeld wurde ausgearbeitet durch: PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH, Wallstraße 3b, 38486 Klötze.

Klötze, den **15.05.2022** Planverfasser
- Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am **16.05.2022** den Entwurf des Bebauungsplanes „Unter den Linden“ OT Dannefeld 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 **23.05.2022** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplan „Unter den Linden“ OT Dannefeld hat in der Zeit vom **06.06.2022** bis zum **15.07.2022** nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Dannefeld am **20.05.2022** sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **06.06.2022**. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am **08.06.2022**.
- Zweite Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3(2) BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplan „Unter den Linden“ OT Dannefeld hat in der Zeit vom **26.09.2022** bis zum **04.11.2022** nach § 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **14.09.2022** im Amtsblatt des AK Salzwedel.

Des Weiteren erging der Hinweis, dass die auszulegenden Unterlagen zeitgleich auch im Internet auf der Homepage der Hansestadt Gardelegen eingesehen und Anregungen von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können.

- 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 „Unter den Linden“ OT Dannefeld wurde vom Stadtrat der Hansestadt Gardelegen als Satzung beschlossen.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

- Ausfertigungsvermerk**
Der Bebauungsplan „Unter den Linden“ OT Dannefeld wird hiermit ausgefertigt.

Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

- Bekanntmachung gem. Hauptsatzung**
Der Beschluss des Bebauungsplanes „Unter den Linden“ OT Dannefeld 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 „Unter den Linden“ OT Dannefeld ist damit am rechtswirksam geworden.

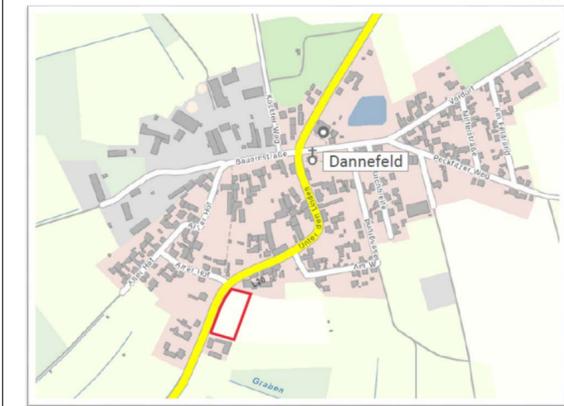
Gardelegen, den Siegel Bürgermeisterin

Hansestadt Gardelegen

Bebauungsplan „Unter den Linden“ OT Dannefeld

Stand: **Dezember 2022**

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