



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 / der Grundstücksfläche sind 6 Stk. Laub-/Obstbäume (gemäß Gehölzliste), als Einzelbaum, oder Sträucher in Gruppen zu pflanzen.
- Anlegen einer Streuobstwiese mit einer Fläche von 270 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 162, Flur 4, Gemarkung Schenkenhorst außerhalb 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. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu sichern.
- Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
 - bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
 - Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x verschnitten, 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 Bauflächen unmittelbar vor Baubeginn auf vorhandene Niststätten zu prüfen.

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:** Zulässige Niederschlagswasser - Versickerungssysteme, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten sind:
 - flache Mulden bis 20 cm Tiefe
 - Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Wege ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Gewässerrandstreifen (nachrichtliche Übernahme von Wasserwirtschaft, Gewässerschutz u. UHV):** Südlich zum Geltungsbereich (der Streuobstwiese) auf dem Flurstück 162 / Flur 4 verläuft ein Gewässer zweiter Ordnung (Nr. 3.511/000). Zur Gewässerunterhaltung sind gemäß § 4 Abs. 1 Unterhaltungsordnung des Altmarkkreises Salzwedel ein 5 m breiter Streifen an der Böschungsoberkante so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung / Mauern / Bepflanzung und Zäune freizuhalten.

Beachte:

- Den Leitfadern 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

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB am **12.09.2022** in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplan „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Schenkenhorst sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **22.02.2023**. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am **22.02.2023**.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB**
Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben in der Zeit vom **06.03.2023** bis **14.04.2023** öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Schenkenhorst sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **22.02.2023**. Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am **22.02.2023**.
- 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 **08.02.2023** beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.
- Planverfasser**
Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst 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 „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst 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 „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst 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 Schenkenhorst sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab Zusätzlich erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel am

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

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 bestimmt werden.

- Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,30** 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 „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** festgesetzt.

4.) Sonstige Festsetzungen (zur Trinkwasserversorgung)

Durch den Wasserverband Gardelegen (WV GA) kann die erforderliche Trinkwasserversorgungsmenge, aufgrund der vorhandenen Leitungsdimensionierung im örtlichen Trinkwassernetz zum Zeitpunkt der Bauleitplanung, nur für eine Wohneinheit (Einfamilienhaus) sichergestellt werden. Die TW-Versorgung für eine weitere Wohneinheit wird seitens des Wasserverbandes Gardelegen erst zugestimmt, wenn sich die Begebenheit im örtlichen Trinkwassernetz ändern. Dies ist im Vorfeld mit dem WV GA im Rahmen eines Antrages an den WV GA zu klären.

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 § 5a BauNVO)

MDW

DÖRFLICHE WOHNGEBIETE
(§ 5a BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,30 GRUNDFLÄCHENZAHL

FH HÖHE BAULICHER ANLAGEN

10 m Firsthöhe über
OK Straße

BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

BAUGRENZE

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)	---

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: LVerGeo LSA Geobasisdaten – Topographische Karte © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2022 / G01-5000806-2014

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung u. Geoinformation Sachsen Anhalt (LVerGeo LSA)

Gemarkung: Schenkenhorst

Flur: 4

Stand der Planunterlage: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVerGeo LSA Geobasisdaten – Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2022 / G01-5000806-2014

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

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

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

Sträucher:

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

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

Obstbäume:

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

Prunus avium - Wildkirsche
Pyrus - Wildbirne
Rote Knorpelkirsche - Süßkirsche
Graf Althans Renetaude - Pflaume

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

Hansestadt Gardelegen

Entwurf

Bebauungsplan „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst

Stand: November 2023

Maßstab 1:1000



Übersichtskarte Schenkenhorst

Planverfasser:

PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH
Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • E-Mail: info@pikgmbh.de

Gardelegen, den
Siegel
Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst wurde vom Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am als Satzung beschlossen.

Gardelegen, den
Siegel
Bürgermeisterin

9. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst wird hiermit ausfertigt.

Gardelegen, den
Siegel
Bürgermeisterin

10. Bekanntmachung gem. Hauptsatzung
Der Beschluss des Bebauungsplanes „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst 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 „Am Umlauf“ OT Schenkenhorst ist damit am rechtswirksam geworden.

Gardelegen, den
Siegel
Bürgermeisterin