Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB am 28.04.2015 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnstandort OT Mieste – Am Dammkrug / Wilhelmstraße' beschlossen (Beschluss-Nr. 76/7/251. Die ortsübliche Bekanntmachung ist gemäß § 15 Hauptsatzung in der Zeit von 28.05.2015 bis 09.07.2015 erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 16.06.2015 in Form einer Informationsveranstaltung. Ort und Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 28.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.04.2015 zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohnstandort OT Mieste – Am Dammkrug / Wilhelmstraße' wurde ausgearbeitet von :
Altmark Projekt Gardelegen GmbH, Planungsgesellschaft Hochbau / Tiefbau,
Stendaler Chaussee 9, 39638 Gardelegen

Hansestadt Gardelegen, den 21.03.2017

Planverfasser

5. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am 26.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Wohnstandort OT Mieste – Am Dammkrug / Wilhelmstraße' gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Hansestadt Gardelegen, den 30.08.16

gez. Zepig
(Siegel) Die Bürgermeisterin

6. 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 27.10.2015 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohnstandort OT Mieste – Am Dammkrug / Wilhelmstraße' hat in der Zeit vom 30.11.2015 bis einschließlich 17.12.2015 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und in Ortsteil Mieste am 20.10.2015.

Hansestadt Gardelegen, den 30.08.16

gez. Zepig
(Siegel) Die Bürgermeisterin

7. 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 29.08.2016 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.

Hansestadt Gardelegen, den 30.08.16

gez. Zepig
(Siegel) Die Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Der Bebauungsplan Wohnstandort OT Mieste – Am Dammkrug / Wilhelmstraße' wurde von Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am 29.08.2016 als Satzung beschlossen
(Beschluss-Nr.255/18/16).

Hansestadt Gardelegen, den 30.08.16

gez. Zepig
(Siegel) Die Bürgermeisterin

9. Vervielfältigungs- und Verbreitungserlaubnis
Quellenvermerk: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, AIB/1-6001349/2011

Hansestadt Gardelegen, den 30.08.16

gez. Zepig
(Siegel) Die Bürgermeisterin

10. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan Wohnstandort OT Mieste – Am Dammkrug / Wilhelmstraße' wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Gardelegen, den 13.12.16

gez. Zepig
(Siegel) Die Bürgermeisterin

11. Bekanntmachung gem. Hauptsatzung
Der Beschluss des Bebauungsplanes Wohnstandort OT Mieste – Am Dammkrug / Wilhelmstraße' 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 25.01.2017 in Amtsblatt des Altmarkkreises SAW / Bekanntmachung durch Aushang ; in der Zeit vom 25.01.17 bis 23.02.17 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 Wohnstandort OT Mieste – Am Dammkrug / Wilhelmstraße' ist am 25.01.2017 wirksam geworden.

Hansestadt Gardelegen, den 28.02.17

gez. Zepig
(Siegel) Die Bürgermeisterin

12. Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Wohnstandort "Am Dammkrug/Wilhelmstraße", Ortsteil Mieste übereinstimmt.

Hansestadt Gardelegen, den

(Siegel) Die Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine Fläche von 8.611 m² als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Nutzung, die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 Pkt. 4 und 5 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht zugelassen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche von 2.660 m² als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Die Nutzung, die im "Mischgebiet" nach § 6 Abs. 2 Pkt. 8 zugelassen sind werden gemäß § 1 Abs. 5 nicht zugelassen.
Die Nutzung, die im "Mischgebiet" nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21 BauNVO)

2.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2. Die im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl ist die Höchstgrenze.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen mit der Festsetzung offene Bauweise dürfen Häusergruppen eine Länge von 40 m nicht überschreiten.

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

Bei den im Plangebiet festgesetzten Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 250 m² handelt es sich um öffentliche Grünflächen.

5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.
Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Pkartist A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R'w,res in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30
III	35	30

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

Vermeidungsmaßnahmen
V1 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt notwendige Maß
V2 Festsetzung einer Baugrenze; eine Flächeninanspruchnahme über diese Baufeldgrenze hinaus ist zu vermeiden.
V3 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN durchzuführen.
V4 Während der Bauphase ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 einzuhalten.
V5 Die textliche Festsetzung Nr. 5 zum Schallschutz nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB ist bei der Bemessung des Schallschutzes für die Fassade und das Dachgeschoss zu beachten.
V6 Die Zufahrten werden als teilversiegelte Flächen hergestellt, um eine Versickerung des Niederschlags zu gewährleisten.
V7 Im Bereich der Zufahrt zum Wohnstandort von der Wilhelmstraße ist zum Schutz der vorhandener Gehölze die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen' zu beachten und anzuwenden.
V8 Die Fällung des Baumes im Bereich der Zufahrt zum Wohnstandort ist innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
V9 Bodenverdichtungen abseits von Wegen sind nach Beendigung der Bauarbeiten zu brechen.
V10 Unterirdische Verlegung von Kabeln und Leitungen.
V11 Baustelleneinfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
V12 Dokumentation des im Plangebiet vorhandenen archäologischen Denkmals in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz und Archäologie.
V13 Herausfassung des Plangebietes aus dem Naturpark und Landschaftsschutzgebiet 'Drömling'

Ausgleichsmaßnahmen
A1 Entwicklung einer Sukzessionsfläche
Westlich des Plangebietes ist auf einer Fläche von ca. 251 m2 durch natürliche Sukzession die Entwicklung einer Ruderalflur mit ausdauernden Arten vorgesehen (siehe Anlage 3). Die Breite der dafür vorgesehenen Fläche beträgt ca. 2,00 m. Diese dient entlang der Schauer Beeke zur Gewährleistung des erforderlichen Gewässerschutzstreifens in einer Breite von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers. Derzeit handelt es sich bei dieser Fläche um eine intensiv genutzte Ackerfläche.
Zur Entwicklung der Ruderalflur bleibt die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. Durch die angrenzend vorhandenen Vegetationsbestände werden sich auf natürlichem Weg im Bereich des geplanten Grünstreifens mit der Zeit die gleichen Vegetationsbestände wie entlang des Gewässers ansiedeln.
Ersatzmaßnahmen außerhalb der räumlichen Geltungsbereiches
E1 Entwicklung einer extensiven Blühwiese
Das für die Entwicklung einer extensiven Blühwiese vorgesehene Grundstück befindet sich in der Gemarkung Mieste, Flur 4, Flurstück 358/157. Die Größe des Flurstücks beträgt 6.244 m².
Von der angelegten extensiven Blühwiese wird für den geplanten Wohnstandort ‚Am Dammkrug/Wilhelmstraße' in der Ortslage Mieste eine Fläche von ca. 3.800 m² (siehe Anlage 4) als Ersatzmaßnahme E1 für den Ausgleich der durch den Wohnstandort verkommenden Beeinträchtigungen in Anspruch genommen.

Nachrichtliche Übernahme

1. Archäologische Funde

Der B-Plan berührt denkmalrechtliche Belange. Das Vorhaben befindet sich in einem bekannten archäologischen Denkmal. Dabei handelt es sich, nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege, um eine über Luftbilder bekannt gewordene Siedlung. Aus dem Vorhandensein einer archäologischen Fundstätten im Plangebiet sind die Bestimmungen des Denkmals-schutzgesetzes des Landes Sachsen Anhalt anzuwenden.

Planzeichenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze

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

Baugrenze

O — offene Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Wohnstandort Am Dammkrug/Wilhelmstraße OT Mieste

Gemeinde	Gardelegen
Landkreis	Salzwedel
Maßstab	1 : 500

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

September 2015