

Stadt Tangerhütte – Bebauungsplan 5/2004 Wohnanlage „Am Dämmchen“

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Gebiet wird entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.

Ausnahmen:

- Entgegen § 4 (3) 1. BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.
- Entgegen § 4 (3) 2. BauNVO werden Gewerbebetriebe nicht zugelassen.
- Entgegen § 4 (3) 3. BauNVO werden Anlagen für die Verwaltung nicht zugelassen.
- Entgegen § 4 (3) 4. BauNVO werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Entgegen § 4 (3) 5. BauNVO werden Tankstellen nicht zugelassen.
- Entgegen § 4 (3) 6. BauNVO werden Kleintierhaltungsanlagen nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: bis 5.000 m² - 0,2
darüber - 0,1

Zahl der Vollgeschosse: ein Vollgeschoss

Traufhöhe = max. 4,50 m über OK Straße

Sockelhöhe = max. 0,80 m über OK Straße

Traufhöhe bei Garagen = max. 3,00 m über OK Gehweg vor dem Hauseingang

3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Da das Gebiet ausschließlich dem Wohnen dienen soll und Gewerbeflächen nicht vorgesehen sind, ist der ruhende Kfz-Verkehr auf privaten Wohngrundstücken unterzubringen.

Die Einrichtung öffentlicher Parkflächen in zentrierter Form ist nicht geplant.

4. Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind nur solche zulässig, die dem Wohngrundstück dienen und sich zwanglos unterordnen.

Nebenanlagen im WA-Gebiet nach § 14 Abs. 1 BauNVO (Kleintierhaltung) werden nicht zugelassen.

5. Bauweise

Die offene Bauweise wird festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im B-Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Die übrigen Grenzabstände ergeben sich aus den Abstandsflächen der BauO LSA.

6. Begrünung bzw. Bepflanzung

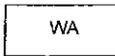
Es werden keine speziellen Anpflanzungen, Grünflächen, Bäume und Sträucher festgelegt.

-PLANZEICHENERKLÄRUNG-

Es gilt die BauNVO in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. 1S132.)
Es gilt die PlanZVO von 1991

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(Par. 4 BauNVO)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

 Zahl der Vollgeschosse |, erlaubt ist ein
ausgebautes Dachgeschoss (Par.16 BauNVO)

GRZ 0,1 Grundflächenzahl (Par. 16 BauNVO)

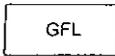
3. BAUWEISE UND BAUGRENZE

 offene Bauweise (Par. 22 u. 23 BauNVO)

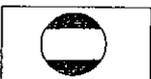
 nur Einzelhäuser erlaubt
(Par. 22 u. 23 BauNVO)

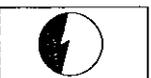
 Baugrenze
(Par. 22 u. 23 BauNVO)

4. FLÄCHE FÜR GEMEINDEBEDARF

 Wohnwege mit Geh-,Fahr-und Leitungsrecht
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 21BauGB)

 Fläche für Gemeindebedarf
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung:
Abfallbeseitigungsfläche

 Fläche für Gemeindebedarf
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung:
Gasregelstation

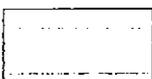
 Fläche für Gemeindebedarf
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung:
Elektroschrank

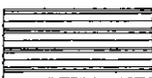
 Straßenbegrenzungslinie
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. GRÜNFLÄCHEN

 Private Grünflächen
Neuanpflanzungen sowie Erhalt
von Bäumen und Sträuchern
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. VERKEHRSFLÄCHEN

 öffentliche Verkehrsflächen
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 11
und Nr.6 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Private Wohnwege
(Par. 9 Abs. 1 Nr. 11
und Nr.6 BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenzen des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsgebietes
(Par. 9 Abs. 7 BauGB)

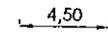
 Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzung
und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(Par. 9 Abs. 1Nr.20 und Abs. 6 BauGB)

 Erhaltung von Bäumen
(Par. 9 Abs. 1Nr.25a BauGB)

 Erhaltung von Sträuchern
(Par. 9 Abs. 1Nr.25a BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 Schnitt A-A für Planstraße

 Bemaßung in m

 Einfahrtsbereich

 Brunnen für Löschwasserversorgung

 Flurstücksgrenze IST-Bestand

 Flurstücksgrenze geplant

 Flurstücksbezeichnung

 Gemarkungsgrenze

 Gemarkungsgrenze

WILDE

BAUBÜRO

... fordern Sie das Beste!

Planung†Ausführung†Baugutachten

Projekt: Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5/2004
Am Dämmchen
Gemarkung Tangerhütte und Birkholz
Fluren: 1, 12, 14
Flurstücke: 115/29, 3/12, 3/13, 3/7,
3/6, 1/2

Planungsträger: Dirk Czarnetzki

Parkstr. 7
39517 Jerchel

Entwurf: Baubüro Wilde
Bruchstrasse 13
39576 Stendal

Projekt: Bebauungsplan - Entwurf
Erschließungsplan

Stendal, 23.07.2004

Überarbeitung durch die ifu GmbH Stendal, 02.05.2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
	1
	2
1.	3
2.	4
3.	5
3.1.	5
3.1.1.	5
3.1.2.	5
3.1.3.	6
3.1.4.	6
3.1.5.	6
3.1.6.	6
3.2.	7
3.2.1.	7
3.3.	7
3.3.1.	7
3.3.2.	7
3.3.3.	7
3.3.4.	8
3.3.5.	8
3.3.6.	8
3.3.7.	8
3.3.8.	8
3.3.9.	9
3.3.10.	9
3.3.11.	9
3.4.	10
4.	11
4.1.	11
4.1.1.	11
4.1.2.	11
4.1.3.	12
4.1.4.	12
4.1.5.	12
4.2.	12
4.2.1.	12
4.2.2.	13
4.3.	13
5.	13
5.1.	13
5.1.1.	13
5.1.2.	13
5.1.3.	13

1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien vom 24.Juni 2004 (BGBl. S. 1359).
2. in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) mit ihren Änderungen in der derzeit gültigen Fassung.
3. in Verbindung mit dem Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Bekanntmachung vom 09.02.2001 (GVBl LSA Nr. 6 vom 15.02.2001, S 49) in der derzeit gültigen Fassung.
4. in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änd. RL, der IVU-RL und weiteren EG- Richtlinien zum Umweltschutz (Umweltgesetz 2001, BGBl.I S. 1950) in der derzeit gültigen Fassung.
5. in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6 vom 15. 02.2001) in der derzeit gültigen Fassung.
6. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 09.02.2001 (GVBl. LSA Nr. 6 vom 15.02.2001) in der derzeit gültigen Fassung.
7. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454)
8. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I1991, S. 58).
9. Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planungsunterlagen für Bauleitpläne (Mbl. LSA Nr. 32/1994, S. 1122) gemäß Rd. Erl. des MI und MRS vom 12.04.1994 - 46 - 21013.
10. Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien (Europaanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I. S. 1359)

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in den Gemarkungen Tangerhütte Stadt (Flur 12,14) und der Gemeinde Birkholz (Flur 1) und umfaßt die Flurstücke

- o Flurstück 115/29
- o Flurstück 3/12
- o Flurstück 3/13
- o Flurstück 3/7
- o Flurstück 3/6
- o Flurstück 1/2 (Birkholz)

Das ausgewiesene Gebiet wird begrenzt:

- o im Norden von einem Waldstück
- o im Süden von einer Zufahrtsstraße in Richtung Birkholzer Chaussee
- o im Westen von privaten Grundstücken der Birkenstraße
- o im Osten von einem privatem Grundstück

Satzung

Die Satzungen der Stadt Tangerhütte und der Gemeinde Birkholz über den
Bebauungsplan Nr. 5/2004 Am Dämmchen (Stadt Tangerhütte)
Bebauungsplan Nr. 1/2004 Am Dämmchen (Gemeinde Birkholz)

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|---|--------|-------------------------|
| o | Teil A | Planzeichnung |
| o | Teil B | Textliche Festsetzungen |
| o | Teil C | Begründung |

Teil A Planzeichnung auf der digitalen Kartengrundlage der Ausgabe vom Juli 2004 im Maßstab 1 : 1.000, des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, 39576 Stendal

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

- Das ausgewiesene Gebiet wird entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang mit § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
- Ausnahmen:
 - Entgegen § 4 (3) 1. BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen.
 - Entgegen § 4 (3) 2. BauNVO werden Gewerbebetriebe nicht zugelassen.
 - Entgegen § 4 (3) 3. BauNVO werden Anlagen für die Verwaltung nicht zugelassen.
 - Entgegen § 4 (3) 4. BauNVO werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
 - Entgegen § 4 (3) 5. BauNVO werden Tankstellen nicht zugelassen.
 - Entgegen § 4 (3) 6. BauNVO werden Kleintierhaltungsanlagen nicht zugelassen.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung (BauNVO §§ 16, 17, 18, 19, 20, u.a.)

Da es sich bei dem ausgewiesenen B-Plan-Gebiet um ein Einfamilienhausgebiet handelt, ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den gestalterischen Absichten festgelegt worden. Dies wirkt sich vor allem in der Gebäudehöhenentwicklung und der gewählten Bebauungsdichte aus.

- Die Grundflächenzahl wird entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB in Zusammenhang mit § 16 BauNVO mit 0,1 bzw. 0,2 festgelegt.
Bis 5.000 qm wird 0,2 festgelegt. Darüber gilt die Festsetzung auf 0,1.
- Die Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO) wird entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB in Zusammenhang mit § 16 BauNVO mit einem Vollgeschoss = 1 festgelegt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend § 9 BauGB in Zusammenhang mit § 16 BauNVO wie folgt festgelegt:

Traufhöhe	= max. 4,50m über OK Straße
Sockelhöhe	= max. 0,80m über OK Straße
- Traufhöhe bei den Garagen = max. 3,00m über OK Gehweg vor dem Hauseingang

3.1.3. Stellplätze und Garagen

Entsprechend § 12 (2) BauNVO sind im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet (WA) Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Da das B- Plan- Gebiet ausschließlich dem Wohnen dienen soll und Gewerbeflächen nicht vorgesehen sind, ist der ruhende Kfz-Verkehr auf privaten Wohngrundstücken unterzubringen.

Die Einrichtung öffentlicher Parkflächen in zentrierter Form ist nicht geplant.

3.1.4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Als Nebenanlagen sind nur solche zulässig, die dem Wohngrundstück dienen und sich zwanglos unterordnen.

Um eine Beeinträchtigung der städtebaulich anspruchsvollen, gestalterisch empfindlichen Konzeption zu vermeiden, werden Nebenanlagen im WA Gebiet nach § 14 Abs. 1 nicht zugelassen.

3.1.5. Bauweise - überbaubare Grundstücksfläche (§ 22, § 23 BauNVO)

Für den Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgelegt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im B - Plan durch Baugrenzen bestimmt.

Die übrigen Grenzabstände ergeben sich aus den Abstandsflächen der Bauordnung LSA.

3.1.6. Begrünung bzw. Bepflanzung

Entsprechend dem Baugesetzbuch § 9 Abs. 25, werden keine speziellen Anpflanzungen, Grünflächen, Bäumen und Sträucher festgelegt.

Lt. Umweltbericht nach Pkt. 5 ist es nicht erforderlich, Ersatz zu schaffen.

3.2. Landschaftsbild

3.2.1. Öffentliches Grün

Eine Grünfläche erstreckt sich im nord - westlichen Bereich entlang der Geltungsbereichsgrenze. Diese Fläche ist als Biotop ausgewiesen und übernimmt mehrere Funktionen.

- o Einschränkung der Westwinddrift
- o Abschirmung von der Freilandzone und Bildung einer Landschaftszäsur
- o Siedlungsraum für heimische Wildtiere und Vögel
- o Klimaausgleich

3.3. Erschließung

Im Rahmen der weiteren Planungsstufen ist der endgültige Erschließungsplan mit dem Wasserverband Stendal-Osterburg abzustimmen. Erschließungsarbeiten dürfen erst nach dessen Zustimmung beginnen.

3.3.1. Regenwasser

Um im Plangebiet möglichst viel Regenwasser vor Einlauf in die Vorfluter versickern zu lassen, wird das anfallende Regenwasser im Straßenbereich und sonstigen Verkehrsflächen breitflächig über den Seitenstreifen (s.h. Straßenquerschnitt) verteilt.

Es ist nachzuweisen, dass für die Versickerungsmulden im Straßenraum die erforderliche Fläche zur Verfügung steht.

Das Dachflächenregenwasser der Wohnhäuser und Garagen wird an Ort und Stelle gesammelt oder versickert.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3.3.2. Abwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Freigefälleleitungen DN 200 und DN 250, welche im Straßenkörper verlegt werden. Der Anschluss erfolgt an die vorhandene Leitung in der Birkholzer Chaussee.

3.3.3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Anbindung an eine Trinkwassertransportleitung des Wasserverbandes.
Im Wohngebiet werden die Hauptleitungen in der Privatstraße verlegt.
Hausanschlüsse werden über Stichleitungen mit Ventilanbohrstücken realisiert.

Nach Abschluss der Bauarbeiten an Trinkwasser führenden Teilen ist eine Trinkwasseruntersuchung gem. Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) durchzuführen.

Bei Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 345 DVGW Regelwerk zu beachten.

3.3.4. Löschwasser

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist zu erbringen. Es sind mindestens 800 l/min Löschwasser für den Zeitraum von 2 Stunden zu belegen. Ist diese Größenordnung auf Grund der hydrogeologischen Bedingungen nicht mit einem Brunnen zu erreichen, ist die Löschwasserversorgung alternativ zu realisieren (z.B. mehrere Brunnen, einen Löschwasserteich oder ggf. über das Trinkwassernetz). Die max. Entfernung (300 m) zwischen Entnahmestelle und Brandherd können somit eingehalten werden.

Im Übrigen sind bei der Planung alle einschlägigen brandschutztechnischen Anforderungen gemäß BauO LSA, DVGW-Arbeitsblätter und DIN zu berücksichtigen.

3.3.5. Strom

Der Baubeginn beginnt mit den ersten Anträgen der Bauwilligen.
Die Stromkabelzuführung erfolgt von der Trafostation zu den Baugrundstücken über den geplanten Privatweg und der Privatstraße.

Die Baustromanschlüsse erfolgen über Kabelverteilerkästen.

Die rechtliche Absicherung der Leitungsverlegung im Bereich der Privatstraße sowie die Stromzufuhr über Fremdgrundstücke ist zu gewährleisten.

3.3.6. Straßenbeleuchtung

Ortsfeste Verkehrsbeleuchtung

Eine Straßenbeleuchtung in der Privatstraße und im Privatweg ist nach DIN 5044 Teil 1 und 2 herzustellen. Der Abstand der Beleuchtungskörper beträgt 50 m.

3.3.7. Gas

Die Gasversorgung erfolgt über die vorhandenen Gasleitungen in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen AVACON.

3.3.8 Post / Telekom

Die Versorgung mit Telefonanlagen erfolgt über Erdkabel. Weiterhin ist eine Bestückung der Einfamilienhäuser mit einer Satellitenempfangsanlage vorgesehen.

Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Planung und Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen und Längsüberbauungen ausgeschlossen werden, die Standsicherheit und Bodendeckung gewährleistet ist, Schutzbereiche berücksichtigt und Meldefristen eingehalten werden.

Es wird sehr empfohlen, bereits im Rahmen der Planungsphase die ggf. an den bzw. im Bereich der Telekommunikationsanlagen erforderlichen baulichen oder sonstigen Maßnahmen mit der Deutschen Telekom AG detailliert und rechtzeitig abzustimmen.

3.3.9 Fließender Verkehr (äußere Erschließung)

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Strasse an die Birkholzer Chaussee der Stadt Tangerhütte. Signalanlagen sind nicht vorgesehen.

Vor Baubeginn ist der Verkehrszeichenplan bei den örtlichen Straßenverkehrsbehörden einzureichen (Stadt Tangerhütte, VG Tangerhütte-Land und Straßenbauamt Stendal).

Die konkreten Anforderungen des Straßenbauamtes Stendal sind im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Das Merkblatt „Verfahrensweise und erforderliche Unterlagen zur Genehmigung von Anschlüssen für Gewerbe-/Wohngebiete und Einzelstandorte an das Bundes- und Landesstraßennetz“ ist zu beachten.“

3.3.10. Fließender Verkehr (innere Erschließung)

Die innere Erschließung erfolgt mittels einer Privatstrasse. Vor Maßnahmebeginn ist für die Privatstraße ein Bauantrag zu stellen.

Geplant ist ein Straßenquerschnitt dieser Strasse mit einer Gesamtbreite von 7,50 m. (Begegnungsfall LKW / LKW, bei beengten Verhältnissen)

Ein Gehweg entlang der Strasse ist nicht vorgesehen.
Zwischen Strasse und den Anliegergrundstücken wird eine 1,0 m breite Mulde zur Versickerung des Oberflächenwassers angeordnet.(siehe Regelquerschnitt)

3.3.11. Ruhender Kfz - Verkehr

Da das Eigenheimgebiet ausschließlich als Wohngebiet ausgewiesen ist und Gewerbeflächen nicht vorgesehen sind, ist der ruhende Kfz -Verkehr auf den Grundstücken der Bewohner unterzubringen.

Die Errichtung öffentlicher Parkflächen (zentriert) ist nicht geplant.

3.4. Begründung der Planaufstellung, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Grundlage ist der Aufstellungsbeschluss Nr. 20/04 vom 27.05.2004 der Stadt Tangerhütte.

Der Beschluss Nr. 21/04 der Stadt Tangerhütte zur Änderung des Flächennutzungsplanes von gewerblichen Bauflächen in Wohnflächen nach nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Gemeinde Birkholz hat in ihrer Sitzung am 19.05.2004 ebenfalls die Änderung des genehmigten Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1/2004 " Am Dämmchen "Enklave - Birkholz, Sonderflächen, durch Aufnahme der Flächen als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Standort "Am Dämmchen" zeichnet sich für die vorgesehene Bebauung hervorragend infolge guter landschaftlicher Bedingungen und einer sehr ruhigen Lage aus.

Die ehemaligen Gebäude der Firma Hoch und Tiefbau sowie die versiegelten Flächen werden fachgerecht zurückgebaut.

Seit der Insolvenz im Jahr 1994 wurde auf dem Gelände keine gewerbliche Nutzung vollzogen.

Von der Stadt Tangerhütte ist keine gewerbliche Nutzung für dieses Gebiet geplant, da genug baureife Gewerbeflächen vorhanden sind.

Die Stadt Tangerhütte bekundet ebenfalls ihr Interesse, die Industriebrache zu beseitigen.

Das B - Plan - Gebiet liegt, wie oben bereits beschrieben, am Rande der Stadt Tangerhütte.

Ziel der Planung ist es, die Beseitigung der Industriebrache und somit eine weitere geordnete städtebauliche Entwicklung.

Aufgrund Anfragen von Bauwilligen nach Wohngrundstücken für gehobene Ansprüche und lockerer Wohnbebauung sollen aus der Gesamtfläche von ca. 45.800 qm nur 7 Teilstücke entstehen.

Sie stehen in keiner Konkurrenz zu den vorhandenen zwei Baugebieten der Stadt Tangerhütte.

Der Investor verpflichtet sich, das Bebauungsplangebiet in einem Bauabschnitt zu verwirklichen.

Der B - Plan - Entwurf berücksichtigt ökologische und ökonomische Belange, einerseits durch ein hohes Angebot an Grünraum, andererseits durch die Wahl relativ großer Grundstücke.

Der Bebauungsentwurf weist insoweit keine Verdichtungen auf und lässt Freiräume offen.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist als unselbständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zuverlässigkeit von Vorhaben dienen, (§ 2 UPVG) in diesem Fall des Bebauungsplanverfahrens, definiert.

Bei Vorhaben nach den Nr. 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren durchzuführen,(§ 17 UVPG) wenn die dort angegebenen Größen - und Leistungswerte erreicht oder überschritten werden (§ 3 b UVPG).

Die Feststellung, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, obliegt der zuständigen Behörde (§ 3a UVPG), welche im Falle der Aufstellung von Bauleitplänen die Gemeinde ist (§ 2 BauGB).

Die UVP-Pflicht für das geplante Vorhaben richtet sich nach der lfd. Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVPG. Mit einer maximal zuverlässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 42.000 m² (inkl. Verkehrsflächen, vgl. Punkt 1.3.11.) werden die entsprechenden Großenwerte zur UVP-Pflicht (gem. 18.7. >100.000 m²) nicht erreicht, damit entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP auf Grund bestimmter Größen bzw. Leistungswerte gem. § 3b UVPG.

Der Grenzwert von 20.000 m² gemäß Nr.18.7.2. wird nicht überschritten. Somit ist keine Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren erforderlich.

4.1. Merkmale des Vorhabens

4.1.1. Größe des Vorhabens

Der B - Plan - Geltungsbereich umfasst 42.016 m² , davon entfallen ca. 21.300 m² auf von Bebauung freizuhaltenen Flächen Biotop und Grünflächen. Die GRZ beträgt 0,2 bis 5.000 m². Darüber hinaus gilt 0,2. Die für eine UVP anrechenbare Flächengröße beträgt ca. 5.500 m². Diese Fläche bedarf keiner Vorprüfung gemäß § 3c UVP-Gesetz i.V.m. Punkt 18.7.1. der Anlage 1, da die Fläche < 20.000 m² ist.

4.1.2. Nutzung und Gestaltung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im WA (ca. 42.000m²) betragen GRZ und GFZ 0,1 bis 0,2. Es sind nur eingeschossige Einzelbauten zulässig.

Vorgeschrieben ist eine offene Bauweise.

Es wird mit insgesamt 7 Wohneinheiten gerechnet. Bei einer durchschnittlichen Kinderzahl pro Familie von 1,2 Kindern ergibt sich für das Plangebiet eine Einwohnerzahl von ca. 23 Personen.

Städtebauliches Ziel ist es, die Industriebranche des Gebietes zu beseitigen und eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlungsstruktur zu verwirklichen.

4.1.3. Abfallerzeugung

Es fallen Haushaltsabfälle und Abwasser von max. 7 Wohneinheiten an. Auf den Grundstücken sind geeignete Flächen zur Aufstellung von Abfall-/Wertstoffbehältern einzurichten. Die Straßenverkehrsflächen sind so zu gestalten, dass diese von den Entsorgungsfahrzeugen ordnungsgemäß befahren werden können. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine sachgerechte Entsorgung durch die künftigen Anwohner, z.B. durch Einrichtung geeigneter Stellplätze, zu gewährleisten.

4.1.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen

Luftverunreinigungen werden durch Hausbrand während der Heizperiode und durch Warmwasseraufbereitung mit Öl oder Gas verursacht. Darüber hinaus entstehen Luftverunreinigungen und Lärmimmissionen durch Kfz-Anliegerverkehr.

Im MDALIS-Altlastenkataster ist das Plangebiet als Verdachts- bzw. altlastverdächtige Fläche mit der Bezeichnung „Hoch- und Tiefbau“ unter der Kennziffer 1536311651073 dokumentiert. Nach aktuellem Wissenstand steht der Zulässigkeit einer Wohnbebauung nichts entgegen. Es ist diebezüglich ausreichend, nur dann weitere Maßnahmen mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen und einzuleiten, wenn im Rahmen von Abriss-/Neubaumassnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) festgestellt werden.

Alle im Rahmen von Abriss-/Neubaumassnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die gebietsbezogenen Schallimmissionsricht-werte gem. TA Lärm für das allgemeine Wohngebiet sind einzuhalten. Bezüglich Errichtung und Betrieb von Freileitungen und Kabeln ist die 26. BImSchV zu beachten.

Mögliche zukünftige Immissionen auf das Wohngebiet durch benachbarte Grundstücke sind im Rahmen der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

4.1.5 Unfallrisiko (auf Grund verwendeter Stoffe und Technologien)

Ein Unfallrisiko auf Grund verwendeter Stoffe und Technologien beim Hausbau ist als gering einzuschätzen.

4.2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

4.2.1. Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Gebiet unterlag in seiner gesamten Größe der Nutzung als Industriegebiet für die Verbringung gering bis unbelasteter Haushaltsabwässer. Mit Aufgabe dieser Nutzung vor gut 10 Jahren lagen die Flächen brach, so dass sich eine gebiets-

typische Brachlandschaft herausbildete, die insbesondere durch Gräsergesellschaften und geringe Verbuschung geprägt ist.

4.2.2. Denkmalschutz

Vor Beginn der Bauarbeiten (ca. 2 Monate) ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle und der unteren Denkmalschutzbehörde in Stendal anzuzeigen. Alle bauausführenden Firmen sind auf die gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen.

4.3. Ergebnis der Vorprüfung

Eine UVP gemäß § 3c UVP-Gesetz und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind nicht erforderlich, da die versiegelten Flächen mit 5.500m² weit unter der Grenze von 20.000 m² liegen.

Aus heutiger Sicht ist die Entsiegelung der Flächen der Industriebrache für Natur und Landschaft eine positive Entwicklung.

5. Eingriffserfassung gem. BnatSchG/ NatSchG LSA

5.1. Ermittlung der Eingriffsflächenwerte

Eingriffsflächengröße x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)

5.1.1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes

Gebäude, versiegelte Flächen	2,0 ha x 0	=	0 WE
Flächen mit wassergebundener Befestigung	1,5 ha x 0,1	=	0,12 WE
Wald	0,5 ha x 1,6	=	<u>0,8 WE</u>
gesamt			<u>0,92 WE</u>

5.1.2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung durch die Planung

Gebäude, versiegelte Flächen	0,55 ha x 0	=	0 WE
Wald	0,5 ha x 1,6	=	0,8 WE
Grünflächen	3,15 ha x 1,4	=	<u>4,41WE</u>
gesamt			<u>5,21WE</u>

5.1.3. Ergebnis der Kompensationswerte

Durch die Ermittlung der Werteinheiten stellt sich heraus, dass durch die geplante Bebauung entsprechend des Entwurfes des B -Planes es zu keinem Kompensationsdefizit kommt. Es ist eine Erhöhung um 4,29 WE vorhanden.

Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan „Am Dämmchen“

In der folgenden Übersicht sind alle im Rahmen des B-Plan-Verfahrens beteiligten Träger öffentlicher Belange aufgeführt. Die Hinweise aus den entsprechenden Stellungnahmen wurden ausgewertet und in der Spalte „Änderungen und Ergänzungen im B-Plan“ zusammenfassend dargestellt.

Wir schlagen vor, diese Hinweise bzw. Textpassagen vor der endgültigen Beschlussfassung in den B-Plan aufzunehmen, da sie teilweise direkt die Genehmigungsfähigkeit des B-Plans betreffen. Der vollständige Umfang der jeweiligen Hinweise ist in der späteren Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung zu integrieren.

„T“ kennzeichnet im Folgenden Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen, „A“ entsprechend Änderungen und Ergänzungen im Anhang des B-Plans.

Träger öffentlicher Belange	Änderungen und Ergänzungen im B-Plan
Bau- und Ordnungsamt Tangerhütte	-
Gemeinde Birkholz, VG Tangerhütte-Land	-
Landratsamt Stendal	
Amt für Wirtschaftsförderung, SB Regionalplanung	-
Amt für Wirtschaftsförderung, SB Beratung	-
Bauordnungsamt, SB Bauleitplanung	A: Maße von der Straßenbegrenzungslinie zur Baugrenze eingefügt T 3.1.2.: „BauNVO“ ergänzt T 3.1.2., vorl. Anstrich: „keine Flachdächer für Wohnhäuser“ gestrichen T 3.1.6.: letzter Absatz „Da der ... bestimmt“ gestrichen T 3.4., 2. Satz und 3./4. Absatz: „nach § 2 Abs. 1 BauGB“ ergänzt T 3.4., drittletzter Satz „Die Planung ist ... Stadtbild ein“ gestrichen
Bauordnungsamt, SB Bauaufsicht	A: Korrektur der Darstellung der Baugrenzen; Bemaßungen geändert T 3.3.4., Satz eingefügt: „Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist zu erbringen. Es sind mindestens 800 l/min Löschwasser für den Zeitraum von 2 Stunden zu belegen. Ist diese Größenordnung auf Grund der hydrogeologischen Bedingungen nicht mit einem Brunnen zu erreichen, ist die Löschwasserversorgung alternativ zu realisieren (z.B. mehrere Brunnen, einen Löschwasserteich oder ggf. über das Trinkwassernetz). T 3.3.5., Satz eingefügt: „Die rechtliche Absicherung der Leitungsverlegung im Bereich der Privatstraße sowie die Stromzufuhr über Fremdgrundstücke ist zu gewährleisten. T3.3.10, nach 1. Satz eingefügt: „Vor Maßnahmebeginn ist für die Privatstraße ein Bauantrag zu stellen.“
Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	A: Korrektur der Flächenangaben T 1., Pkt. 7. geändert: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454)
Umweltamt, Untere Wasserbehörde	T3.3.1, nach 1. Satz eingefügt: „Es ist nachzuweisen, dass für die Versickerungsmulden im Straßenraum die erforderliche Fläche zur Verfügung steht. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“

Träger öffentlicher Belange	Änderungen und Ergänzungen im B-Plan
Umweltamt, Untere Abfallbehörde	T 4.1.3, nach letztem Satz eingefügt: „Auf den Grundstücken sind geeignete Flächen zur Aufstellung von Abfall-/Wertstoffbehältern einzurichten. Die Straßenverkehrsflächen sind so zu gestalten, dass diese von den Entsorgungsfahrzeugen ordnungsgemäß befahren werden können. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine sachgerechte Entsorgung durch die künftigen Anwohner, z.B. durch Einrichtung geeigneter Stellplätze, zu gewährleisten. T 4.1.4, nach letztem Satz eingefügt: „Im MDALIS-Altlastenkataster ist das Plangebiet als Verdachts- bzw. altlastverdächtige Fläche mit der Bezeichnung „Hoch- und Tiefbau“ unter der Kennziffer 1536311651073 dokumentiert. Nach aktuellem Wissenstand steht der Zulässigkeit einer Wohnbebauung nichts entgegen. Es ist diebezüglich ausreichend, nur dann weitere Maßnahmen mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen und einzuleiten, wenn im Rahmen von Abriss-/Neubaumassnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) festgestellt werden.“ Alle im Rahmen von Abriss-/Neubaumassnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Umweltamt, Immissionschutz	T 4.1.4, nach letztem Satz eingefügt: „Die gebietsbezogenen Schallimmissionsrichtwerte gem. TA Lärm für das allgemeine Wohngebiet sind einzuhalten. Bezüglich Errichtung und Betrieb von Freileitungen und Kabeln ist die 26. BImSchV zu beachten. Mögliche zukünftige Immissionen auf das Wohngebiet durch benachbarte Grundstücke sind im Rahmen der Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.“
Gesundheitsamt	T 3.3.3, nach letztem Satz eingefügt: „Nach Abschluss der Bauarbeiten an Trinkwasser führenden Teilen ist eine Trinkwasseruntersuchung gem. Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) durchzuführen. Bei Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme sind die Vorgaben des Arbeitsblattes W 345 DVGW Regelwerk zu beachten.
Hoch- und Straßenbauamt	-
Straßenverkehrsamt	T 3.3.9, nach letztem Satz eingefügt: „Vor Baubeginn ist der Verkehrszeichenplan bei den örtlichen Straßenverkehrsbehörden einzureichen (Stadt Tangerhütte, VG Tangerhütte-Land und Straßenbauamt Stendal).“
Ordnungsamt	T 3.3.4, nach letztem Satz ergänzt (s.o.): „Im Übrigen sind bei der Planung alle einschlägigen brandschutztechnischen Anforderungen gemäß BauO LSA, DVGW-Arbeitsblätter und DIN zu berücksichtigen.“
Landesverwaltungsamt Halle	
Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum und Schwerverkehr ... (Ref. 307)	s.o.
Landesplanungsbehörde (Ref. 309)	-
Obere Immissionsschutzbehörde (Ref. 402)	s.o.
Obere Abfallbehörde (Ref. 401)	s.o.
Obere Behörde für die Wasserwirtschaft (Ref. 404)	-
Obere Behörde für Abwasser (Ref. 405)	-
Obere Naturschutzbehörde (Ref. 407)	-
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	A: Überarbeitung der Wege- und Baugrenzen mit Maßangaben und Bestimmungselementen; Lesbarkeit von Grenzen und Flurstücksnummern verbessert; 2 Vermerke ergänzt; Datum ergänzt

Träger öffentlicher Belange	Änderungen und Ergänzungen im B-Plan
Wasserverband Stendal - Osterburg	T 3.3, Satz neu: „Im Rahmen der weiteren Planungsstufen ist der endgültige Erschließungsplan mit dem Wasserverband Stendal-Osterburg abzustimmen.“ Erschließungsarbeiten dürfen erst nach dessen Zustimmung beginnen.
Straßenbauamt Stendal – (Neuer Name: Landesbetrieb Bau Niederlassung Nord)	T 3.3.9, nach letztem Satz ergänzt: „Die konkreten Anforderungen des Straßenbauamtes Stendal sind im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Das Merkblatt „Verfahrensweise und erforderliche Unterlagen zur Genehmigung von Anschlüssen für Gewerbe-/Wohngebiete und Einzelstandorte an das Bundes- und Landesstraßennetz“ ist zu beachten.“
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Neuer Punkt 4.2.2.: Denkmalschutz Text: „Vor Beginn der Bauarbeiten (ca. 2 Monate) ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt in Halle und der unteren Denkmalschutzbehörde in Stendal anzuzeigen. Alle bauausführenden Firmen sind auf die gesetzlichen Meldefristen im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen.“
RegTP	-
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt	-
Regionale Planungsgemeinschaft Altmark,	-
AVACON AG	-
Deutsche Telekom AG	T 3.3.8., nach letztem Satz ergänzt: „Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Planung und Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen und Längsüberbauungen ausgeschlossen werden, die Standsicherheit und Bodendeckung gewährleistet ist, Schutzbereiche berücksichtigt und Meldefristen eingehalten werden. Es wird sehr empfohlen, bereits im Rahmen der Planungsphase die ggf. an den bzw. im Bereich der Telekommunikationsanlagen erforderlichen baulichen oder sonstigen Maßnahmen mit der Deutschen Telekom AG detailliert und rechtzeitig abzustimmen.“
Eisenbahn-Bundesamt	-
Railon Deutschland AG	-
DB Netz AG	-