

Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022 / G01-5008524-2014

Bebauungsplan Nr. 07- 91 1. Änderung und Ergänzung - Zeichenerklärung -

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - Ⓛ(2) Geschossflächenzahl
 - GH 7m Zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m über Bezugspunkt gem. Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Verkehrsfläche (öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche Zweckbestimmung: Gewässerrandbegrünung
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25 b BauGB
 - Erhaltung von Einzelbäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Gestaltungsvorgaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA 2013)**
- FD Zulässige Dachform: Flachdach
- Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und Ergänzung
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 und (2) BauGB Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- Darstellungen**
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 - Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 Meter

Teil B

Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Im Gewerbegebiet sind nur die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - zulässig. Unzulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO Nr. 3 und 4 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 Nr. 3 Vergnügungstätten
 im Plangebiet unzulässig sind.
 1.3 Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 7 m.
 Unterer Höhen-Bezugspunkt
 Oberkante der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen Verkehrsfläche (in der Straßenmitte), gemessen mittig zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze, zu der Haupteingang der baulichen Hauptanlage bei Eckgrundstücken orientiert ist.
 Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe bezogen auf die jeweilige straßenseitige Außenwandlänge der einzelnen baulichen Hauptanlage maßgebend.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 Bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
Grundstückseinzäunung
 Die Grundstückseinzäunung hat außerhalb der Gewässerrandstreifen zu erfolgen. Zwischen Böschungsoberkante der Jeetze und Einzäunung ist ein Mindestabstand von 10 m und zwischen Böschungsoberkante des Grabens (Flurstück 117/11) und Einzäunung von 5 m einzuhalten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 4.1 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken.
- Kompensation: Für den Ausgleich der durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Gesamtkompensationsflächenbedarf von 27.387 Biotoppunkten. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt wird eine intensiv genutzte Ackerfläche (Gemarkung Dolle, Flur 3, Flurstück 167) zu extensivem Grünland entwickelt.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
 5.1 Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist in der darauffolgenden Pflanzperiode an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
 5.2 Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07-91 "Brückenstraße" gelten weiterhin.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde - Erhaltungspflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Bodenschutz und Altlasten § 3 BodSchAG LSA

Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist durch das Ordnungsamt, Sachgebiet Brand-Katastrophenschutz und Rettungswesen des Altmarkkreises Salzwedel geprüft worden. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist als bombardierte Areal und als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet. Es besteht der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition.

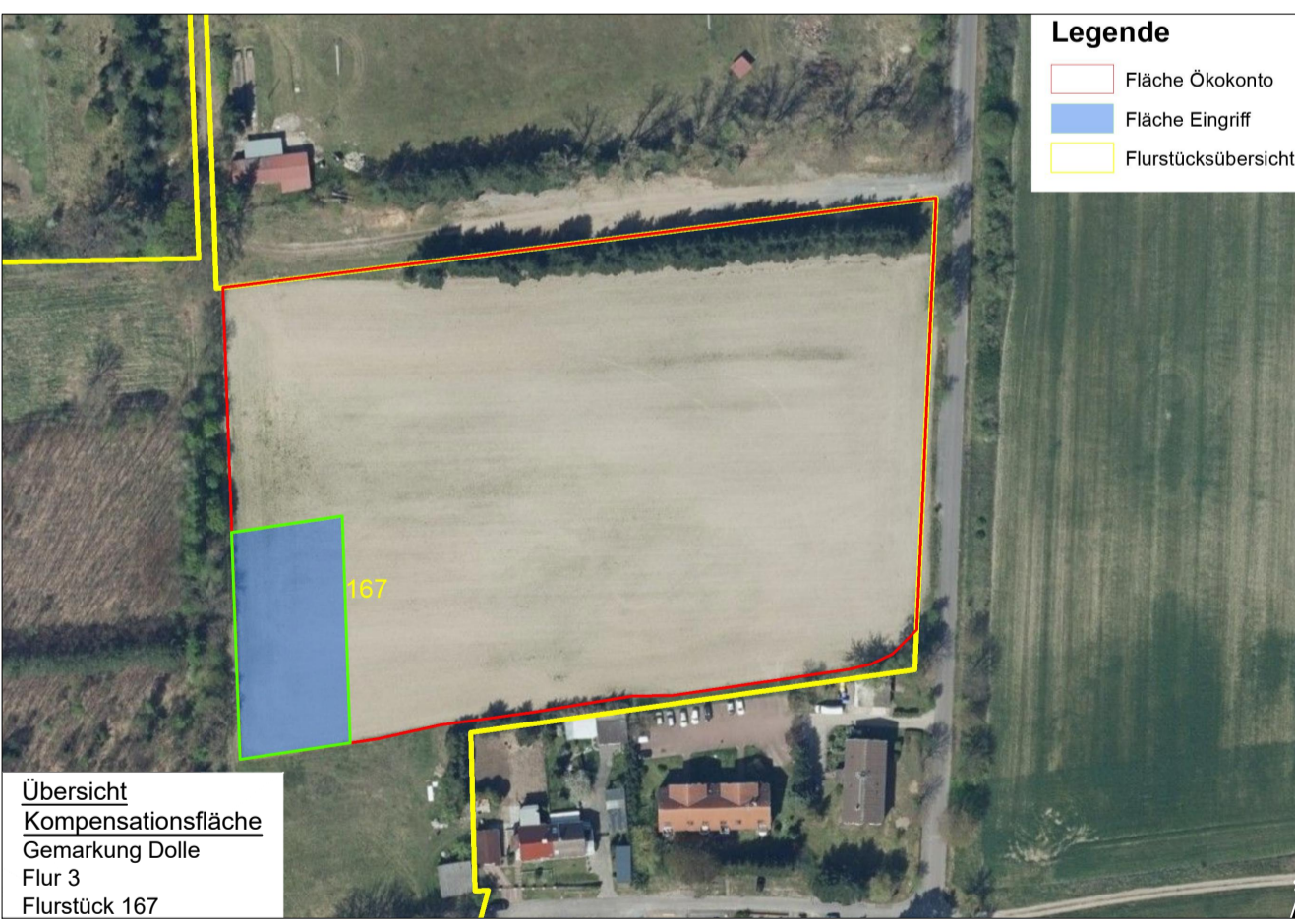
Genehmigungspflichten gemäß § 14 (2), (9) DenkmSchG LSA

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstößen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen. In Grabungsschutzgebieten bedürfen alle Arbeiten, die Kulturdenkmale zutage fördern oder gefährden können, einer Genehmigung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Eine gegebene land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt im bisherigen Umfang ohne weitere Genehmigung zulässig, sofern sie nicht zur Gefährdung der Denkmalsubstanz beiträgt.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

Kompensationsmaßnahme

Rein rechnerisch ergibt sich durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 "Brückenstraße" ein Defizit von 27.387 Biotoppunkten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden alle Kompensationsmaßnahmen auf einer Fläche außerhalb des Plangebiets vorgenommen. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf einer anerkannten Ökotoptfläche (Flurstück 167 in Flur 3 der Gemarkung Dolle) des Landkreises Börde nachgewiesen (siehe folgende Abbildung). Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche, die zu extensivem Grünland entwickelt werden soll. Darüber hinaus wird eine Douglasien-Baureihe durch eine ökologisch hochwertigere Strauch-Baumhecke ersetzt.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022;

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**KVG LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130).



Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 07-91 - "Brückenstraße" - 1. Änderung und Ergänzung



Gemarkung:	Salzwedel	Flur:	73
Maßstab:	1:500	Planstand:	Entwurf § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB
Planunterlage:	Land Sachsen-Anhalt/Altmarkkreis Salzwedel (2022)	Planverfasser:	Hempel + Tacke GmbH Am Stadtholz 24-26 33609 Bielefeld

Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 07-91 "Brückenstraße" - 1. Änderung.	Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-91 - 1. Änderung "Brückenstraße" beschlossen	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07-91 "Brückenstraße" - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.	Büro Hempel + Tacke GmbH Am Stadtholz 24-26 33609 Bielefeld Bielefeld, den Dipl.- Ing. D. Tacke (MRICS)	vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 (1) BauGB am 17.03.2021 Salzwedel, den	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB hat mit Anschreiben vom 04.05.2023 im Zeitraum vom 16.05.2023 bis 07.06.2023 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung wurde an der Bekanntmachungstafel im Zeitraum vom 09.05.2023 bis 22.06.2023 ausgehängen. Salzwedel, den	Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Hauptausschuss der Hansestadt Salzwedel in seiner öffentlichen Sitzung am seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen Salzwedel, den
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und Beteiligung der Behörden	Als Satzung beschlossen	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt	Inkrafttreten	Planerhaltung § 215 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis zum aufgefordert. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung wurde an der Bekanntmachungstafel im Zeitraum vom bis ausgehängen. Salzwedel, den	vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 10 BauGB am Die Stellungnahmen wurden geprüft. Salzwedel, den	Salzwedel, den	Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie der Ort, wo die Bebauungsplanänderung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird, sind am ... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Salzwedel, den	Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Salzwedel, den
Meining Bürgermeister	Meining Bürgermeister	Meining Bürgermeister	Meining Bürgermeister	Meining Bürgermeister