

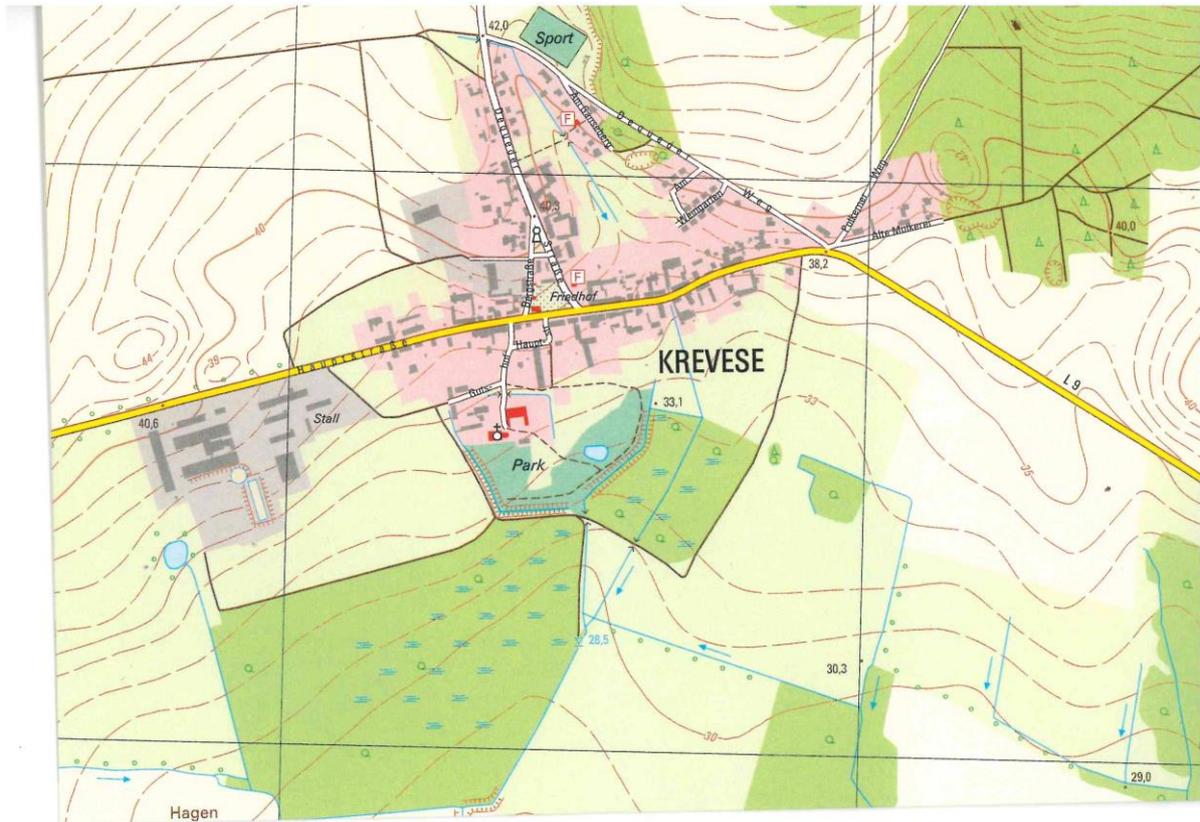


Bauleitplanung der Hansestadt Osterburg (Altmark)

ENTWURF vom 25. Oktober 2021

Ergänzungssatzung "Am Gänseberg" in der Hansestadt Osterburg (Altmark)
im Verfahren nach § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

Teil A Begründung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung



Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzung der Ergänzungssatzung

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Rechtsgrundlage | 4 |
| 2. | § 1 Geltungsbereich | |
| 3. | § 2 Einbeziehung | |
| 4. | § 3 bauliche Nutzung | |
| 5. | § 4 planungsrechtliche Festsetzungen | |
| 6. | § 5 Erschließung | |
| 7. | § 6 Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen | |
| 8. | § 7 Immissionsschutz | |

Teil B Planzeichnung

Begründung der Festsetzungen der Ergänzungssatzung "Am Gänseberg" in der Hansestadt Osterburg (Altmark)

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung einer Abrundungssatzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. S. 2939) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

§ 1 Geltungsbereich

Die Ergänzung des Innenbereichs der Hansestadt Osterburg erstreckt sich in der Ortslage Krevese auf eine Fläche, die zwischen dem Wohngebiet „Am Weingarten“ und der Wohnbebauung am Gänseberg gelegen ist. Die Grenzen des Plangebietes sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Einbeziehung

Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 253; 358/39 und 427 der Flur 5 in der Gemarkung Krevese. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen die Wohngebiete „Am Weingarten“ und „Am Gänseberg“ unmittelbar an.

Weitere angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

im Norden	Waldfläche
im Nord-Westen	Wohnbebauung „Am Gänseberg“
im Westen	Grünflächen
im Süden	Grünflächen
im Osten	Wohnbebauung „Am Weingarten“

Nutzungsrechtlich relevante Spannungen zu den benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

§ 3 bauliche Nutzung

Nutzung im Bestand

Die Fläche des Flurstückes 253 ist ein Wegeflurstück mit öffentlicher Nutzung.
Die Teilfläche des Flurstückes 358/39 wird als Wiese genutzt.
Die Teilfläche des Flurstückes 427 ist ebenfalls eine Wiese ohne landwirtschaftliche Nutzung und mit einzelnen Obstbäumen bewachsen.

Schutzgebiete und geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.

Innerhalb der im § 1 festgelegten und im Lageplan dargestellten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 Bau GB) nach § 34 Bau GB, den zulässigen Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet und den in § 4 dieser Satzung aufgeführten Festsetzungen.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind 1.) Wohngebäude

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhe der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Für das vorliegende Gebiet soll die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Umgebung und der Beschaffenheit der Landschaft auf 0,3 festgesetzt werden.

Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschosse beschränkt. Der Ausbau des Dachgeschosses wird zugelassen.

Um eine Harmonisierung der Gebäudehöhen zu erreichen wurde zusätzlich die Firsthöhe auf 9,0 m begrenzt. Der Höhenbezugspunkt ist dabei die jeweilige Höhe des Gehweges unmittelbar vor dem Wohngebäude.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgelegt. Diese unterstreicht für den Standort die gewollte Ansiedlung von maximal drei Einfamilienhäusern. Zu den Nachbargrenzen wurde der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Auch Garagen und Nebengebäude mit einer Höhe bis zu 3 m dürfen nicht in die Abstandsfläche gemäß § 6 BauO LSA hinein gebaut werden.

An der Zufahrtsstraße zum Plangebiet wird eine Baulinie festgelegt. Diese nimmt die Baulinie aus der vorhandenen Bebauung am Gänseberg auf. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 5 Erschließung

Verkehrsflächen

Das Flurstück 253 wird jetzt schon als Verkehrsfläche genutzt. Dabei handelt es sich allerdings um einen unbefestigten Weg. Ferner ist eine Teilfläche aus dem Flurstück 254 als Verbindungsweg zum Dequeder Weg in Benutzung. Die Verkehrsfläche bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt Osterburg. Die öffentliche Nutzung wird mit Fahrbeschränkungen geregelt.

Das Flurstück dient auch zur Trassenführung der Medien. In dem Straßenkörper sind Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektrokabel und Telekom- Kabel vorgesehen.

Die beiden Flurstücke 358/39 und 427 verbleiben in privatem Besitz, werden jedoch durch das Flurstück 253 verkehrstechnisch erschlossen.

Zur Sicherung der Zuwegung und aller Leitungsrechte ist hierfür ein gesonderter städtebaulicher Vertrag erforderlich.

Wasserversorgung: Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Stendal-Osterburg. Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch die vorhandene Wasserleitung in der Straße "Am Gänseberg" gewährleistet werden. Voraussetzung hierfür ist das Zustandekommen eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages. Gleiches gilt für die Beseitigung der häuslichen Abwässer.

Grundversorger für die Elektroenergie ist die e- on. Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die Leitung im Bereich der Straße "Am Gänseberg" gewährleistet werden.

Gasversorgung: Grundversorger für die Bereitstellung von Erdgas ist die e- on. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die Leitung im Bereich der Straße "Am Gänseberg" gewährleistet werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist der Landkreis Stendal, der die Abfallentsorgung auf die Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Stendal übertragen hat. Eine Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Am Gänseberg“ gegeben. Ein Befahren der Straße "Am Gänseberg (Teilstück 253) ist jedoch nur möglich, wenn eine entsprechende Wendemöglichkeit unmittelbar vor oder auf dem Flurstück 427 geschaffen wird.

Diese Wendemöglichkeit ist im Zuge der Ausführungsplanung der Zufahrtsstraße zu planen und genehmigen zu lassen.

Niederschlagswasser: Rechtsträger für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Hansestadt Osterburg. Der Bau eines Regenwasserkanals ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

§ 6 Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Flurstücke des Plangebietes grenzen an bereits bebaute Bereiche. Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung sind Wiesen. Die betroffenen Flurstücke tangiert keine nach EU- Recht ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete (FFH und Vogelschutzgebiete) so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Bau GB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die geplante Bebauung werden extensiv genutzte Wiesenflächen mit geringer naturschutz- fachlicher Bedeutung versiegelt bzw. als Gartenfläche angelegt.

Als Ausgleich für die Versiegelung der in Anspruch genommenen Flächen ist an der südlichen Grenze der Baugrundstücke eine mehrreihige Hecke aus einheimischen Laubhölzern anzulegen.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat regelmäßig Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß §13 Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. §13 Abs.3 Satz1 BauGB legt fest, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt werden muss und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

§ 7 Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt =	3.695 m ²
Fläche reines Wohngebiet =	3.470 m ²
Fläche nach § 9 (1) Nr.10 BauGB=	209 m ²

aufgestellt: Osterburg, den 25.10.2021
Dipl.- Ing. Volker Düsing, Architekt