

Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 14-93 (Teil 2) **„Braunschweiger Straße - Sienauer Weg“** **Begründung**

Datum	Verfahrensstand	
05.09.1997 30.09.1997	-> § 10 BauGB	Ergänzung aufgrund Abwägung nach öffentl. Auslegung Ergänzung der Beschluß- und Bekanntmachungsdaten (S. 18)

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
2.0	Lage des Plangebietes	
2.1	Lage im Raum	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Topografie / Landschaftliche Einbindung	4
3.0	Überörtliche Planungen	4
4.0	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
5.0	Festsetzungen	
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise	7
5.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	8
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	8
5.6	Geh- und Fahrrechte	9
5.7	Öffentliche Grünflächen	9
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.9	Flächen für die Landwirtschaft	12
6.0	Grünordnung / Eingriffsregelung	12
7.0	Ver- und Entsorgung	13
8.0	Altlasten	15
9.0	Emissionen / Immissionsschutz	15
10.0	Flächenbilanz	16
11.0	Nachrichtliche Übernahmen	16
12.0	Durchführung des Bebauungsplanes	17
13.0	Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	18

1.0 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Salzwedel kann die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland gegenwärtig noch nicht hinreichend befriedigen. Hauptziel des Bebauungsplanes ist daher die Schaffung neuer Wohnbauflächen, um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in der Stadt abzudecken. Gleichzeitig dient die Planung der Entwicklung eines hochwertigen Baugebietes mit ökologischen Komponenten am südlichen Stadtrand.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 30 BauGB geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde bereits mit dem Entwurf eines einfachen Bebauungsplan, der einen größeren Planungsbereich umfasst, eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken hierzu wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden B-Planes weitgehendst berücksichtigt.

2.0 Lage des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage der Stadt Salzwedel. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von Westen aus über die Landesstraße L 8 "Braunschweiger Straße".

Entlang der Südgrenze des B-Planes verläuft eine Vielzahl von oberirdischen Versorgungsleitungen, die z.T. innerhalb, z.T. außerhalb des Plangebietes verlaufen und deren Schutzbereiche bei den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind.

Die Oberflächenentwässerung der vorhandenen Wegeparzellen erfolgt über offene Entwässerungsgräben.

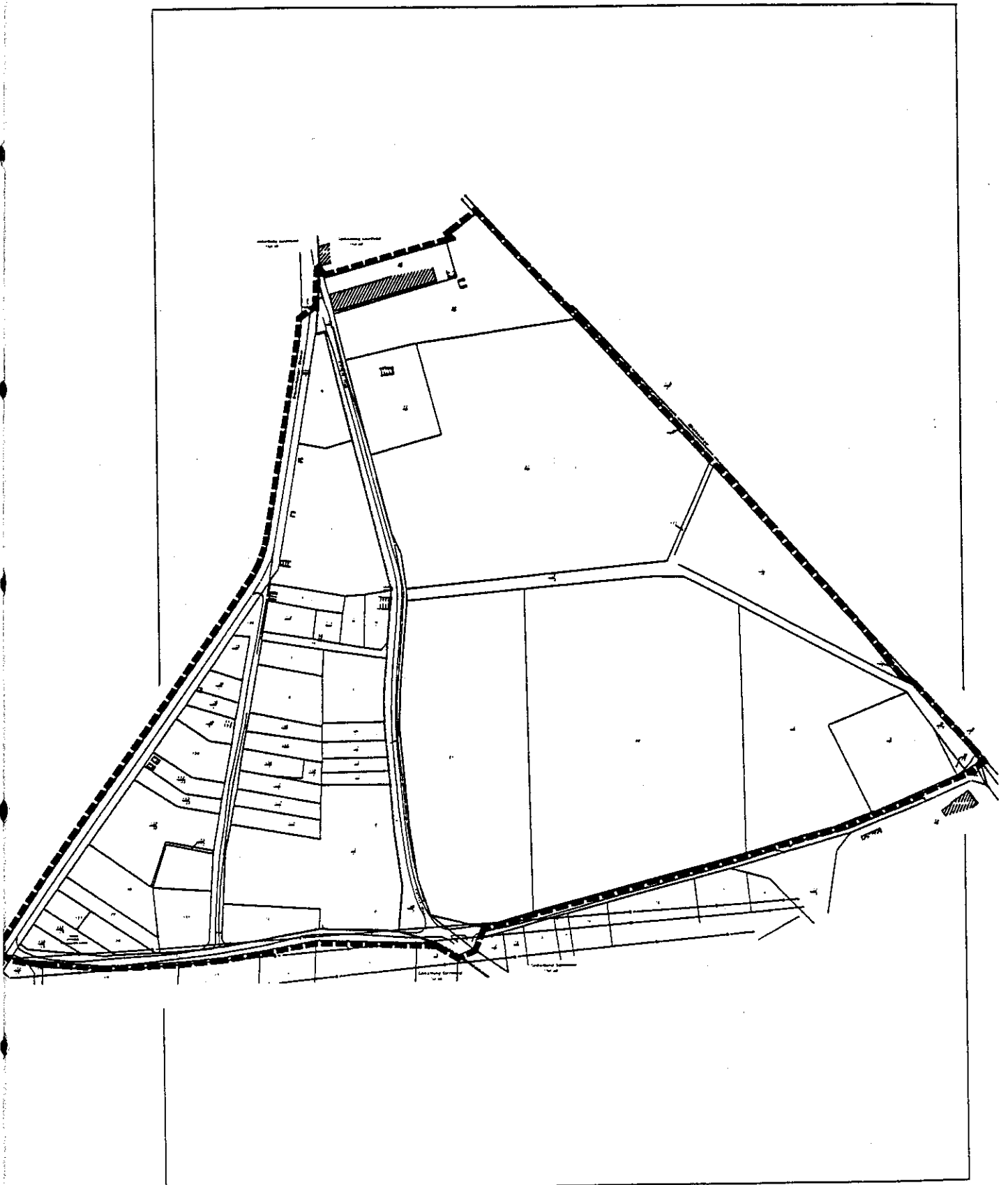
An das Plangebiet grenzen im Osten und Süden landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen liegen entlang der Braunschweiger Straße vorhandene und geplante Wohngrundstücke. Im Norden geht der Bereich in die bebaute Ortslage Salzwedels über.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14-93, Teilplan 2 hat eine Größe von ca. 21,3 ha. Es liegt in der Flur 38 und 39 der Gemarkung Salzwedel. Durch diesen B-Plan mit den festgesetzten Baugebieten und ihren überbaubaren Flächen wird der künftige Ortsrand Salzwedels festgelegt. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in südlicher Richtung wird nicht angestrebt, um der Zersiedlung des Landschaftsraumes keinen Vorschub zu leisten. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 85/1,
- im Osten durch die Südwestgrenze des Flurstückes 115/2 (Gleistrasse),
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 188 sowie die Nordgrenze des Flurstückes 134/117,
- im Westen durch die Westgrenze der Braunschweiger Straße (L 8).

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.



Lage des Plangebietes

2.3 Topografie / Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in der weiteren Niederung des östlich gelegenen Flusses "Jeetze". Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten und Osten hin leicht ab, so dass sich innerhalb des Plangebietes auf einer Länge von ca. 600 bis 700 m ein maximales Gefälle von ca. 7,35 m ergibt (ca. 28,0 m ü.NN im Südwesten an der Braunschweiger Straße bis ca. 20,65 m ü.NN im Osten entlang der Gleistrasse). Die Fließrichtung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Entwässerungsgräben verläuft dementsprechend von Südwesten nach Osten.

Den geologischen Untergrund bilden vermutlich bindige Böden. Spezielle Bodenuntersuchungen wurden bislang nicht durchgeführt.

Das Plangebiet weist entlang der Braunschweiger Straße erhaltenswerten Kastanienbestand sowie erhaltenswertes Großgehölz im Sienauer Weg (4 ungeschädigte Eschen, wegbegleitendes Obstgehölz im nördlichen Teilabschnitt) auf. Weiterhin sind im östlichen Teil des Geltungsbereiches alle Großbäume (Weiden, Pappeln) schützenswert. Das Bebauungsplangebiet wird derzeit im Wesentlichen durch drei Nutzungen geprägt:

- Kleingärten im Westen,
- Grünland im nördlichen Teilbereich und entlang der Ostgrenze,
- Ackerflächen und Ödland im Süden.

3.0 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen im näheren Bereich des Plangebietes nicht vor.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (enthalten im Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. 1992 LSA S 390)) soll die Stadt Salzwedel die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums übernehmen. Weiterhin wird festgelegt, dass die Erhöhung der örtlichen Attraktivität der zentralen Orte insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen erfolgen soll.

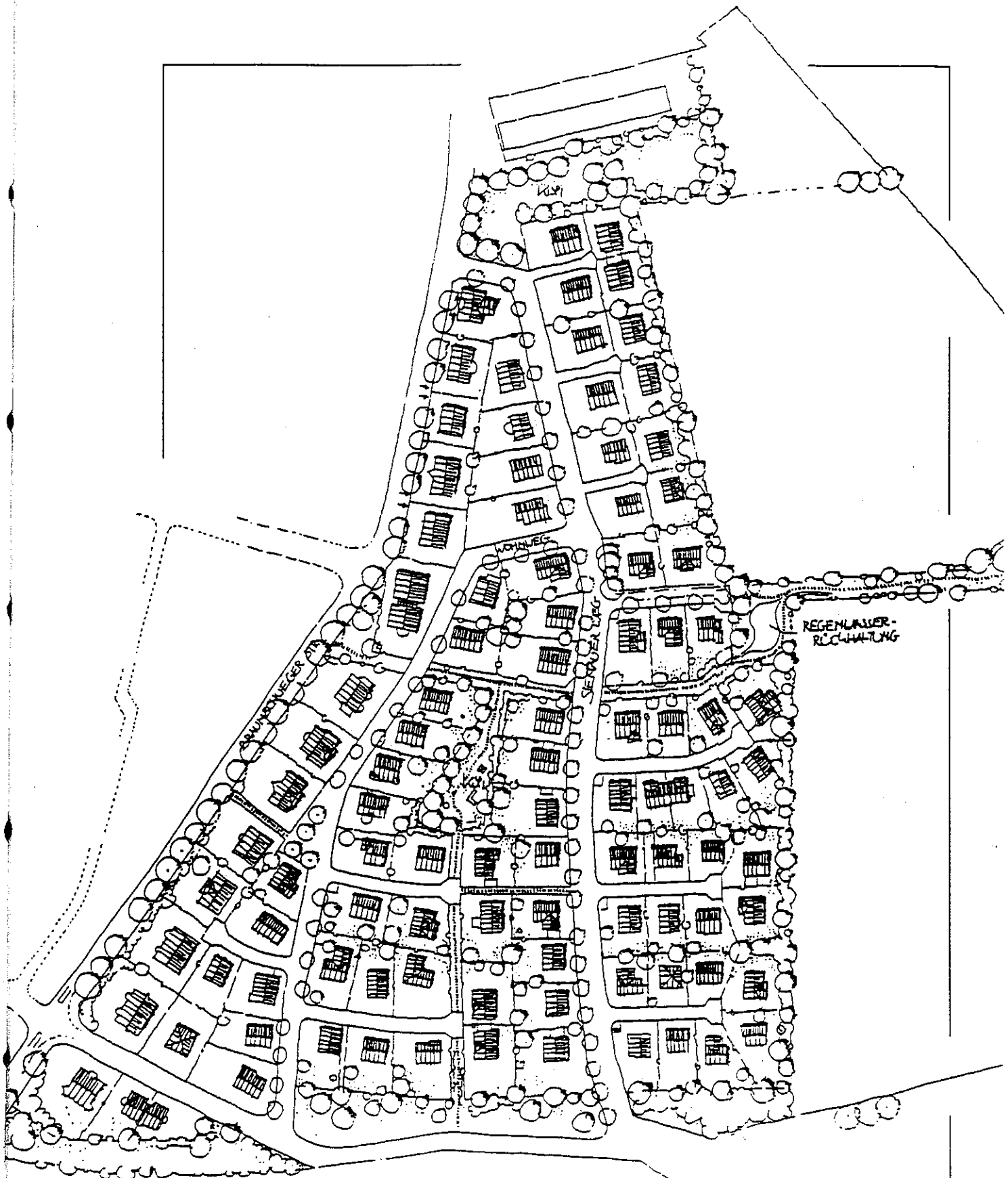
4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Salzwedel liegt bisher nur ein Flächennutzungsplan-Entwurf vor. Auf dessen Grundlage wurde für einen größeren Planbereich südlich der Salzwedeler Altstadt ein einfacher B-Plan (Nr. 14-93 (E)) erarbeitet, der für die Flächen dieses B-Planes

- im westlichen Teilbereich Allgemeine Wohngebiete (WA),
- im östlichen Abschnitt landwirtschaftliche Flächen,
- sowie öffentliche und private Grünflächen im Süden und im mittleren Bereich zur Abgrenzung zwischen Wohngrundstücken und landwirtschaftlichen Flächen
- und öffentliche Verkehrsflächen, z.T. mit verkehrsberuhigtem Ausbau

vorgibt. Die landwirtschaftliche Fläche im Osten ist überlagert mit der Festlegung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Da mit diesem qualifizierten Bebauungsplan die vorgenannten Planungsvorgaben im Wesentlichen berücksichtigt und in konkrete Festsetzungen umgesetzt werden, steht die vorliegende Planung den gemeindlichen Entwicklungszielen nicht entgegen.



Städtebaulicher Entwurf

5.0 Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht, um einerseits den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entgegenzukommen, andererseits aber auch zur räumlichen Gliederung des künftigen Baugebietes verschiedene Arten von Wohngebäuden vor.

So sollen entlang der Braunschweiger Straße ausschließlich zweigeschossige, traufständige Gebäude entstehen, die zusammen mit dem westlich angrenzenden Baugebiet den südlichen Ortseingang Salzwedels markieren und den Straßenverlauf der L 8 betonen. In dem übrigen Baugebiet ist lediglich eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss (2/3-Geschoss) in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken vorgesehen.

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Braunschweiger Straße und im Süden über die von der Braunschweiger Straße abzweigende Planstraße, die zusammen mit der Gebietszufahrt zum westlich angrenzenden Baugebiet (B-Plan Nr. 14-93 (Teil 1) „Braunschweiger Straße“) einen eindeutigen Kreuzungspunkt bildet.

Die interne Verkehrserschließung wird durch den vorhandenen Sienauer Weg und mehrere Planstraßen, die alle als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet werden sollen, sichergestellt. Eine Beibehaltung der bestehenden Erschließungsstruktur mit Ausbau der vorhandenen Straßen und Wege würde keine wirtschaftliche Lösung darstellen, weil vielfach Doppelerschließungen von Grundstücken zu verzeichnen wären. Da nach geltendem Recht die Erschließungskosten bei einer Ersterstellung zu 90% auf die Anlieger umzulegen sind, ergäben sich für viele Eigentümer sehr hohe Beiträge, ohne daß eine vernünftige Bebaubarkeit des Grundstückes gegeben wäre. Die bestehende Kleingartenstruktur, die auf meist sehr schmalen Grundstücken bislang nur relativ kleine Gebäude vorsah, bildet daher in seiner Gesamtheit kein Gerüst, welches für ein Wohngebiet und insbesondere für die dort wohnende Bevölkerung gefordert werden muß. Eine Neustrukturierung ist daher unumgänglich.

Durch eine intensive Grünvernetzung sollen sowohl die Durchgrünung des Baugebietes und die Abführung bzw. Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet, als auch eine zusätzliche, von der Verkehrsführung unabhängige Wegeverbindung ermöglicht werden, über die auch der südliche Kinderspielplatz und die flächige Ortsrandeingrünung im Süden angebunden sind.

Der nördliche Kinderspielplatz dient einerseits der Versorgung des Plangebietes und der nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche und andererseits der Abstandssicherung zwischen dem Mischgebiet sowie den weiter nördlich anschließenden Nutzungen (Bestand) und der künftigen Wohnbebauung.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird für die neuen Baugebiete die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten getroffen. Um darüberhinaus ein weitestgehend störungsfreies Wohnen zu sichern, werden die in § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) grundsätzlich ausgeschlossen. Städtebauliche Zielsetzung ist dabei unter anderem auch, dass sich Versorgungsbetriebe vorrangig im Bereich der Ortsmitte und nicht in der Ortsrandlage ansiedeln sollten.

Lediglich im Norden des Plangebietes wird für das bereits bebaute Grundstück zur Sicherung des Bestandes ein Mischgebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend auf die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt. Lediglich für die mit WA-1 ausgewiesenen Baubereiche wird wegen der angestrebten Errichtung von Geschosswohnungsbauten eine GRZ von 0,4 ausgewiesen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 erfolgt nur für die mit WA-1 gekennzeichneten Baugebiete entlang der Braunschweiger Straße, die zwingend mit zweigeschossigen Baukörpern bebaut werden sollen und für das WA südlich der Planstraße mit einer GFZ von 0,5 und maximal zweigeschossigen Gebäuden. Für die übrigen Baugebiete, die nur eingeschossig bebaut werden dürfen, wird die Baumasse der künftigen Gebäude durch die Kombination der Festsetzungen:

- GRZ 0,3 / 0,4
- Begrenzung auf ein Vollgeschoss
- Örtliche Bauvorschrift mit Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen

ausreichend definiert, so dass die Regelung einer GFZ hier nicht erforderlich wird.

Für das Mischgebiet wird unter Berücksichtigung des Bestandes eine GRZ von 0,6 und GFZ von 0,7 festgelegt. Wegen der gewerblichen Nutzung und der hallenartigen Gebäude soll der hintere Gebäudeabschnitt eingeschossig erhalten bleiben, während zur Straße hin in Fortsetzung der geplanten zweigeschossigen Baukörper auch hier eine Zweigeschossigkeit angestrebt wird.

BEGRENZUNG DER MÖGLICHEN ÜBERSCHREITUNG DER GRZ

Nach § 19 (1) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf aber durch die Grundflächen der unter 1-3 genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Da im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen getroffen werden können, wird zur Reduzierung der versiegelbaren Flächen und zur Sicherung eines hohen Grünanteiles im Baugebiet per textlicher Festsetzung geregelt, daß die zulässige versiegelbare Grundfläche durch die in § 19 (4) Ziffern 1.-3. BauNVO bezeichneten Anlagen nur um maximal 25 % anstelle der möglichen 50 % überschritten werden darf.

5.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise gefordert, die sowohl Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Hausgruppen ermöglicht, so dass unterschiedliche Bauformen entsprechend den Wohnbedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten der künftigen Bewohner realisiert werden können.

5.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt und lassen für die Anordnung der Baukörper einen ausreichenden Spielraum offen. Der geforderte Abstand der Bebauung zu Versorgungsleitungen wird in allen Fällen eingehalten.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 8, "Braunschweiger Straße". Die Straße weist eine Breite auf, die geeignet ist, den durch das Planungsgebiet neu entstehenden Verkehr aufzunehmen und die Anlage eines Fußweges zwischen Baumreihe und Grundstücksgrenze möglich macht. Die endgültige Festlegung des Straßenquerschnittes erfolgt jedoch erst in den nachfolgenden Ausbauplanungen, sie ist nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.

Das neue Baugebiet wird im Norden (Sienauer Weg) und im Süden (Planstraße) an die Landesstraße 8 angebunden. Beide Einmündungspunkte müssen neu angelegt werden, wobei in Höhe der südlichen Einmündung auch die Anbindung der neuen Baugebiete östlich der Braunschweiger Straße (B-Plan Nr. 14-93, Teil 1) erfolgen wird, so dass hier eine eindeutige Straßenkreuzung entstehen kann. Der heutige nördliche Einbindungspunkt des Sienauer Weges in die L 8 wird überwiegend in die mit GF9 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit einbezogen und ist künftig nicht mehr befahrbar. Der verbleibende Teil dient dann nur noch der Anbindung von zwei Einzelgrundstücken (Flurstück 85/1 und Überfahrtsrecht über Spielplatz), für die heute bereits die Zufahrtsmöglichkeiten bestehen und ansonsten keine weiteren Verkehrsanbindungen vorhanden sind. Eine wesentliche Behinderung oder Verschlechterung des Verkehrsflusses ist deshalb durch diese Zufahrten nicht zu erwarten.

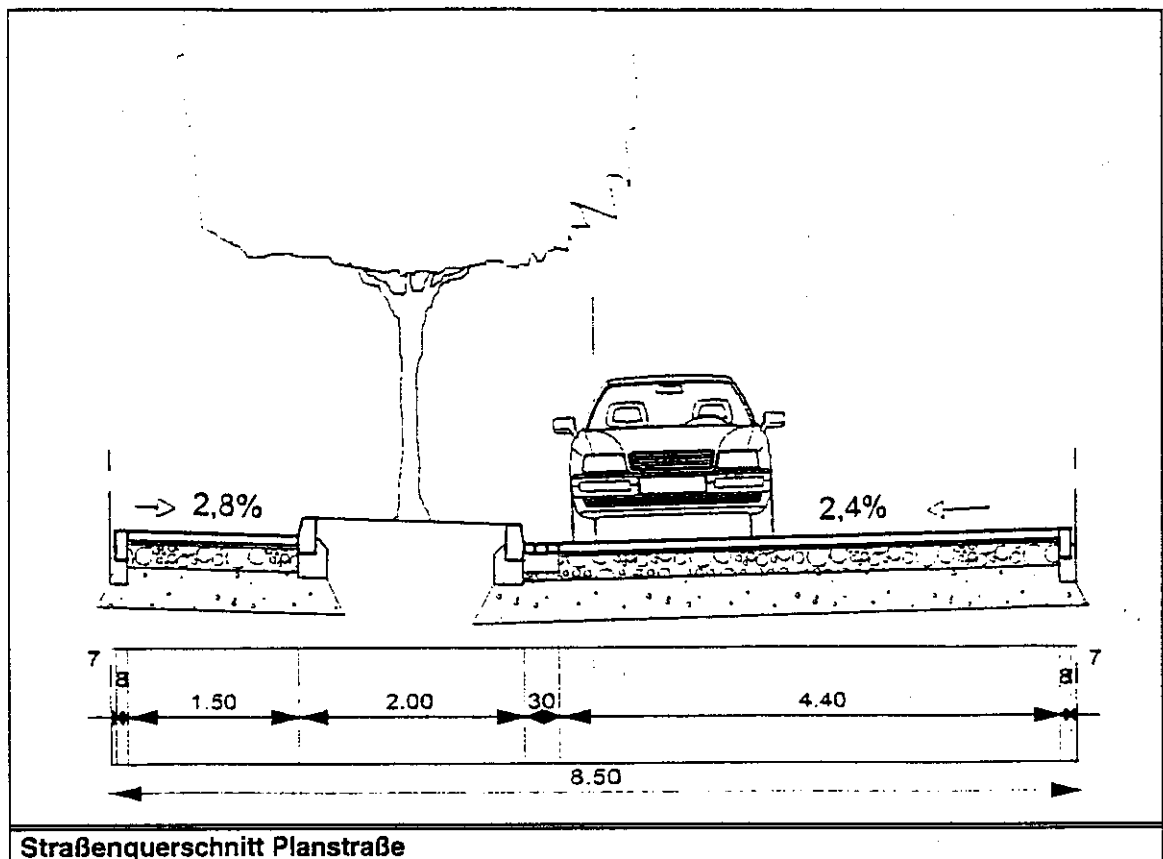
Die gekennzeichneten Grundstückszufahrten an der L8 liegen innerhalb der heutigen, festgesetzten Ortsdurchfahrt. Insofern ist eine Erschließung von Einzelgrundstücken hier grundsätzlich möglich. Um jedoch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 8 zu gewährleisten und Doppeleröffnungen von Grundstücken zu unterbinden, wurden die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken auf die festgesetzten Straßenabschnitte begrenzt. In den Abschnitten der geplanten öffentlichen Grünflächen ist die Kennzeichnung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten nicht erforderlich, da diese Flächen nicht für den allgemeinen Autoverkehr zugelassen sind.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits vorhandenen „Sienauer Weg“ und mehrere, von diesem Weg abzweigende Planstraßen, die einerseits als durchgängige Straßenführung (Breite 8,5 m) und andererseits als Stichstraßen (Breite 6,0 m) geplant sind.

Die innerhalb des Baugebietes notwendigen öffentlichen Parkplätze für Besucher (1 Parkplatz für 3 Wohneinheiten) können im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs hat entsprechend den Vorgaben der Bauordnung auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erfolgen.

Die einzelnen Straßenzüge sollen zur Herausbildung typischer Gestaltungsmerkmale mit unterschiedlichen Baumarten bepflanzt werden.

Die notwendigen Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind zur besseren Einsichtnahme in den Verkehr der vorfahrtsberechtigten Straßen von jeglicher Sichtbehinderung durch Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Die Sichtfelder sind für die Freihaltung der Anfahrtssicht bei 50 km/h ausreichend bemessen. Die L 8 ist vorfahrtsberechtigt, die davon abzweigenden Straßen sollen als nachgeordnete Verkehrsflächen mit Stopzeichen beschildert werden.



5.6 Geh- und Fahrrechte

Für die Fläche 85/2 wird ein Geh- und Fahrrecht über die öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz südlich des Mischgebietes festgesetzt, um auch weiterhin die Bewirtschaftung und Unterhaltung dieser Fläche von der Braunschweiger Straße aus zu ermöglichen. Bei der Gestaltung und Begrünung des Spielplatzes ist dieses Wegerecht entsprechend zu berücksichtigen.

5.7 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl von größeren und kleineren öffentlichen Grünflächen festgesetzt, die einerseits der Sicherung von vorhandenem Grünbestand dienen, in erster Linie aber eine Grünvernetzung durch alle Baubereiche hindurch gewährleisten sollen. In diese Vernetzung eingebunden sind die öffentlichen Grünflächen

- Grünverbindung GF1 - GF9,
- Parkanlagen,
- Kinderspielplätze.

Aufgrund der unterschiedlichen Merkmale und landschaftspflegerischen Zielsetzungen an die einzelnen Flächen ergeben sich auch differenzierte Anforderungen an die Art und die Dichte der Bepflanzung, die in § 2 der Textlichen Festsetzungen im einzelnen geregelt ist (siehe auch Ausführungen zum Grünordnungsplan).

Die öffentlichen Grünfläche - GF7 ist als Standort für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt, an dem sich bei naturnaher Gestaltung entsprechend der detaillierten Vorgaben zu den

vorzunehmenden Pflanzungen (Textliche Festsetzung 2.1.4) und nach wissenschaftlichen Erkenntnissen aufgrund der durch biologische Vorgänge geklärten Reinheit des Wassers teilweise sogar Molche und andere seltene Amphibienarten ansiedeln.

Die nach Süden orientierten Grünflächen sind räumlich prägend und aufgrund ihrer Breite von ca. 15 bis 30 m ausreichend bemessen, um die möglichen Störungen auszugleichen. Der dichte Gehölzpuffer vernetzt das neue Baugebiet mit der Landschaft. Innerhalb der Bauflächen ist es das Ziel durch geringer dimensionierte Wege-/ Grünverbindung eine Vernetzungen zwischen verdichteter Bebauung und freigehaltenen Flächen herzustellen.

Der Anteil an fremdländischen Gehölzen ist in der Verwendung gering zu halten. Textlich wird unter Punkt 5, 5.2.2, 5.2.5, 6.1.5, 7.1 festgelegt, überwiegend heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Kinderspielplätze

Aufgrund der angestrebten neuen Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes entsteht auch die Notwendigkeit, für die hier künftig lebenden Kinder ausreichende und sichere Spiel- und Bewegungsflächen vorzuhalten.

In Anlehnung an die Regelungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes leitet sich die Größenordnung der öffentlichen Kinderspielplätze für die Altersgruppe der 6 - 12-jährigen von folgenden Flächenansätzen ab:

Baugebiet	m ² (Baugebiet)	GRZ/GFZ	Wohn-/Nutzfl. m ²	2/3-Geschoss m ²	Bruttogeschoss- fläche (BGF)
WA, 1-geschossig	57.740	0,3 / ----	17.322	11.433	28.755
WA, 2-geschossig	1.233	0,3 / 0,5	616	244	860
WA, 2-geschossig	13.405	0,4 / 0,6	8.043	3.539	11.582
MI, (50 %)	3.010	0,6 / 0,7	1.053	596	1.649
BGF-Gesamt					42.846

Hieraus ergibt sich ein Spielplatz-Bedarf (tatsächlich nutzbare Spielfläche) von:

$$42.846 \text{ m}^2 \times 2\% = 857 \text{ m}^2.$$

Die im Plangebiet festgesetzten Kinderspielplätze haben insgesamt eine Bruttofläche von 4.835 m² (3.529 m² und 1.306 m²), so dass auch unter Berücksichtigung von Flächen für Anpflanzungen, Wege und Sitzgelegenheiten auf den Spielplätzen der rechnerische Spielflächenbedarf (tatsächlich nutzbare Spielfläche) in jedem Fall abgedeckt ist.

Die Kinderspielplätze sind von jedem Grundstück des Planungsgebietes aus unmittelbar und gefahrlos zu erreichen. Hauptverkehrsstraßen müssen nicht gekreuzt werden. Die Spielplätze sind so angeordnet, dass sie in weniger als 400 m Wegeentfernung erreicht werden können.

Eine Wertminderung für angrenzende Grundstücke, insbesondere bei dem im Norden festgesetzten Kinderspielplatz, entsteht durch die B-Plan-Festsetzung nicht, da

- die Kinderspielplätze so dimensioniert ^{sind} ist, dass neben der notwendigen Spielplatz-Nutzfläche noch in großem Umfang dichte Abpflanzungen zu den angrenzenden Baugebieten hin erfolgen können. Besondere Spielbereiche für Ballspiele werden darüber hinaus mit hohen und stark eingegrünt Ballfangzäunen eingefasst, so dass diese Spielfelder optisch kaum in Er-

scheinung treten und Beschädigungen durch Bälle im Wesentlichen ausgeschlossen werden können. Damit wird insgesamt eine gewisse Abschirmung der tatsächlichen Spielflächen erzielt. Die Nähe des nördlichen Spielplatzes zur Bahn (geringster Abstand ca. 50 - 65 m) stellt deshalb in diesem städtebaulichen Kontext kein Problem dar.

- der nördliche Spielplatz darüber hinaus der Abstandsicherung und Lärmreduzierung zu dem nördlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Handwerksbetrieb dient, der Fenster und Türen herstellt.
- durch das anschließende Umlegungsverfahren sichergestellt wird, dass später für alle Beteiligten vernünftig bebaubare Grundstücke zur Verfügung stehen und alle Eigentümer gleichermaßen an den Lasten für die öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen beteiligt werden.
- die Spielplätze zusammen mit den anderen Grünfestsetzungen der Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft dienen, der durch den höheren Versiegelungsgrad aufgrund der B-Plan-Festsetzungen künftig möglich wird. Somit ergeben sich nicht nur Begrünungsmaßnahmen in schmalen Randbereichen, sondern auch flächige Anpflanzungen, die aufgrund der Pflanzdichte als bedeutende Bereiche für die Flora und Fauna einzustufen sind.

5.8 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur besseren landschaftlichen Einbindung und Grünvernetzung des künftigen Baugebietes wurden zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen weitere grünplanerische Festsetzungen getroffen (siehe auch Ausführungen zum Grünordnungsplan). Dazu gehören:

Zu erhaltende Bäume

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl von Einzelbäumen, die per zeichnerischer und textlicher Festsetzung als erhaltenswerter Baumbestand im B-Plan gesichert werden. Bei Abgang sind sie durch Neuanpflanzungen zu ersetzen, die hinsichtlich ihrer Qualität und Größe gewisse Mindestanforderungen erfüllen müssen, um zugleich auch eine räumliche Wirkung zu erzielen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan sieht entlang der Ostgrenze der Allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung einer 4m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken vor. Durch diese „Ortsrandbepflanzung“ wird das neue Baugebiet gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingegrünt und in Zusammenhang mit den nach Osten orientierten Gartenbereichen zugleich eine größere Pufferzone zu dem Feuchtbereich und den nicht bebaubaren Flächen gesichert.

Weiterhin wird zur Belebung des örtlichen Erscheinungsbildes und zur Herausbildung typischer Gestaltungselemente im Baugebiet für die öffentlichen Verkehrsflächen ergänzend zu dem erhaltenswerten Baumbestand eine Straßenbegrünung durch unterschiedliche Laubbaumarten und in den Wohnwegen zusätzlich durch bodendeckende Gehölze gefordert. Durch Blühaspekte soll zudem (insbesondere in den Straßenräumen) eine Identität für einzelne Baubereiche geschaffen werden.

Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Osten des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie überlagert ein Teilstück der Grünverbindung GF8 mit dem hier vorhandenen Entwässerungsgraben mit Fließrichtung zur Jeetze. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Grabenverlauf naturnah zu gestalten und durch Baum- und Strauchanpflanzungen sowie der Sicherung von Sukzessionsflächen wieder stärker den natürlichen Entwicklungsprozessen zuzuführen und damit die Artenvielfalt zu erhöhen.

5.9 Flächen für die Landwirtschaft

Der östliche Teil des Plangebietes wird entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft abgesichert. Sie dient zugleich der Erhaltung notwendiger Abstandsflächen zwischen Baugebiet und Bahntrasse.

Die Festsetzung orientiert sich in erster Linie an den bestehenden Flurstücksgrenzen oder Nutzungsabgrenzungen. Damit bleiben möglichst größere und zusammenhängende Flächen zur Bewirtschaftung erhalten bleiben. Wirtschafterschwernisse sind deshalb nicht zu erwarten.

Durch die Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes ist die verkehrliche Anbindung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin gewährleistet. Außerdem ist in § 4 Absatz 2.0 der textlichen Festsetzungen geregelt, dass über den nördlichen Kinderspielplatz hinweg ein 3 m breites Geh- und Fahrrecht zur Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Fläche gesichert bleibt. Weiterhin soll für die Grünverbindung GF8 im Rahmen der Widmung der Rad- und Fusswege die Zulässigkeit von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen geregelt werden.

Für eine Neubebauung innerhalb des Plangebietes sind vorrangig nur die bisherigen Kleingärten vorgesehen. Landwirtschaftliche Betriebe in geringer Entfernung zu den geplanten Wohngebieten sind nicht vorhanden. Aus diesen Gründen ist eine Behinderung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht zu erwarten.

6.0 Grünordnung / Eingriffsregelung

Nach § 8 NatSchGLSA liegt ein Eingriff vor, wenn Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden und dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung der Faktoren des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes ausgelöst wird.

Gestalt und Nutzung von Grundflächen werden naturgemäß bei jedem Neubauvorhaben als Folge der Aufstellung eines Bebauungsplanes verändert. Jede Veränderung bisher offener Bodenflächen, die zu einem totalen Luft- und Wasserabschluß (Versiegelung) führt, muß aus Sicht des Naturschutzes als erheblich eingestuft werden. Damit sind die Folgen der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Eingriff einzustufen.

Gemäß § 8a BNatSchG ist schon im Zuge der Bauleitplanung nachzuweisen, in welcher Form die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kompensiert werden können.

Zur Behandlung dieser Thematik wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Vorschläge aus dem Grünordnungsplan wurden umfangreich im § 2 textlich festgesetzt.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes soll im wesentlichen durch den Anschluß an die im Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert werden.

Innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind die gültigen Bestimmungen der Versorgungsträger einzuhalten. Für die Schutzzonen der oberirdischen Leitungen gilt dies entsprechend.

Im einzelnen sind folgende Versorgungsunternehmen zuständig:

7.1 Elektrizität

Die Energieversorgung liegt in der Trägerschaft der Stadtwerke Salzwedel. Der Anschluß neuer Baugrundstücke ist über eine zugelassene Elektroinstallationsfirma anzumelden.

Die Lage der bestehenden Hochspannungsleitungen sowie Höhe und Tiefe der Kabel dürfen nicht verändert werden; es sind die gültigen DIN VDE-Richtlinien zu beachten, insbesondere die DIN VDE 0105, Teil 1. Die Sicherheitsabstände und Sicherheitsmaßnahmen sind zu beachten. Aus diesem Grund wird entlang der Südgrenze eine Bebauung durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen ausgeschlossen. Im Bereich erdverlegter Versorgungsleitungen ist Handschachtung erforderlich. Die Standsicherheit der Freileitungsmasten darf durch Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Trassenbegehung durchzuführen.

Innerhalb des Gebietes werden zur Sicherung der Versorgung die Erweiterung des Mittel- und Niederspannungsnetzes sowie in zentraler Lage die Errichtung einer Trafostation mit einem Platzbedarf von 8m x 5m (Gebäude 6m x 3m) und Zufahrtsmöglichkeit erforderlich. Endgültige Standorte werden im B-Plan jedoch nicht festgesetzt, da nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen als Ausnahmen zugelassen werden, auch wenn im B-Plan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Festlegung der Standorte sollte zur besseren gestalterischen Integration vorrangig innerhalb der Grünflächen und in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

7.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser bzw. die Ableitung der verschmutzten Abwässer wird durch den Anschluß an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz des Verbandes Kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA) sichergestellt. Für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Verband gesonderte Erschließungsvereinbarungen zu treffen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Ver- und Entsorgungsleitungen, zu denen ein Mindestabstand von je 8,00 m zu halten ist:

- TWL Guß, DN 600
- TWL Az, DN 400
- ADL PVC, DN 100
- Steuerkabel.

Entsprechend den Richtlinien des Versorgungsträgers darf diese Leitung nicht überbaut bzw. bepflanzt werden.

LÖSCHWASSER

Durch das Wasserversorgungsnetz soll auch die Löschwasserversorgung der Baugebiete vorgenommen werden. Detaillösungen bleiben den nachfolgenden Planungen überlassen.

SCHMUTZWASSER

Die Schmutzwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen. Die verschmutzten Abwässer werden der verbandseigenen Kläranlage zugeführt.

OBERFLÄCHENWASSER

Für das anfallende Regenwasser sind innerhalb der Baugebiete auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen mindestens 50 % des Niederschlagswassers versickern oder verdunsten kann. Die gleiche Zielsetzung wird für die öffentlichen Grünflächen verfolgt. Dazu werden entsprechende Rückhalte- und Versickerungsflächen festgesetzt. Überschüssiges Oberflächenwasser wird über die vorhandene Vorflut und ergänzende miteinander verbundene offene Gräben und Mulden zur Jeetze abgeführt.

Ein höherer Prozentsatz oder die vollständige Versickerung ist aufgrund der örtlichen Wasserstände nicht realistisch. Durch das zentral gelegene Regenwasserrückhaltebecken kann durch entsprechende Überlaufvorkehrungen geregelt werden, daß nur eine bestimmte Menge an das Gewässer II. Ordnung zugeführt wird. Die größte Menge kann somit innerhalb des Plangebietes versickern bzw. verdunsten.

Im Zuge der anschließenden Planungs- und Realisierungsschritte wird überprüft, in welchem Umfang Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Grabens erforderlich werden. Aufgrund der Breite der festgesetzten Grünflächen, in denen der Graben verläuft, sind unterschiedliche Varianten möglich (Vertiefung, Verbreiterung, mäandrieren).

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gem. § 1 WG LSA bedarf es der wasserbehördlichen Erlaubnis.

Nach § 94 WG LSA sind Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5 m, ausgehend von der Böschungsoberkante, beiderseits vom Gewässer erforderlich. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig.

7.3 Müllbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Einbeziehung in das Entsorgungssystem des Landkreises Altmarkkreis Salzwedel gewährleistet. Mit Sonderabfällen ist nicht zu rechnen.

Die Wendehammer sind nach der EAE 85/95 als Endpunkte von Wohnstichen mit nur wenigen zu erschließenden Wohnungseinheiten dimensioniert und für Pkw's ausgelegt. Für die Müllentsorgung sind an den Einmündungsbereichen dieser Stichstraßen gesonderte Müllsammelplätze entlang der durchgängig befahrbaren Straßen am Sienauer Weg und an der Planstraße (W - verkehrsberuhigter Wohnweg) festgesetzt, so dass ein Befahren der Wohnstiche mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist.

7.4 Erdgas

Für die in der Trägerschaft der Stadtwerke befindliche Eigenerdgashochdruckleitung ist ein Schutzstreifen entlang der Leitung von mindestens 8 m Breite bis zur nächsten Bebauung einzuhalten.

Bei der Erschließung des Plangebietes müssen H-Erdgasleitungen neu verlegt werden.

7.5 Fernmeldeeinrichtungen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch die Deutsche Telekom sichergestellt werden. Beschädigungen an vorhandenen Fernmeldeanlagen im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen und Anpflanzungen zu vermeiden.

7.6 Bergbau

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkeigentumsfeldes „Altmark“. Bei Baumaßnahmen besteht nach Bergbaugesetz eine Anpassungspflicht mit dem Bergbautreibenden, der Erdöl/Erdgas Gommern GmbH, Salzwedel. Eventuell gemachte Auflagen sind zu beachten.

8.0 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück 79/1 Flur 38 aufgrund der bisherigen Nutzungen Altlasten nicht ausgeschlossen werden können.

Bei den Müllablagerungen am Sienauer Weg handelt es sich vorwiegend um Gartenabfälle, teilweise durchsetzt mit Hausmüll. Vor Umnutzung dieser Flächen müssen die Ablagerungen vom Eigentümer der Fläche beseitigt werden.

9.0 Emissionen / Immissionsschutz

Handwerksbetrieb nördlich des Plangebietes

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich im Abstand von ca. 50 m ein Handwerksbetrieb, welcher Fenster und Türen herstellt.

Ein unmittelbares Heranrücken von Wohnbebauung an den o.g. Betrieb wird aufgrund der vorliegenden Planungen vermieden. Durch das festgesetzte Mischgebiet mit dem Gebäudebestand und der beiden öffentlichen Grünflächen - Parkanlage und Kinderspielplatz - wird ein Abstand von mehr als 100 m zwischen dem Betriebsgrundstück und den Wohngrundstücken sichergestellt. Weiterhin wirkt das in Ost-West-Richtung angeordnete langgestreckte Verwaltungsgebäude innerhalb des Mischgebietes wie eine Lärmschutzwand schallreduzierend, so dass Lärmbeeinträchtigungen für die künftige Wohnnutzungen auszuschließen sind.

Eisenbahnstrecke Salzwedel - Oebisfelde

Das Plangebiet wird im Osten durch die Eisenbahnstrecke Salzwedel - Oebisfelde begrenzt. Ausbaumaßnahmen sind für diese Strecke jedoch nicht vorgesehen. Die künftige Wohnbebauung beschränkt sich im Wesentlichen auf den westlichen Teilbereich des Plangebietes entlang der Braunschweiger Straße und beidseitig des Sienauer Weges. Die Erschließung des Wohngebietes wird ausschließlich von der Braunschweiger Straße vorgenommen. Dadurch erfolgt keine direkte Annäherung der künftigen Wohnbebauung an die Bahnstrecke. Der gesamte östliche Teil des Plangebietes bleibt somit als unbebaute Fläche erhalten. Aus diesen Gründen bestehen von seiten der Deutschen Bahn AG, Regionalbereich Halle keine Einwände zur vorliegenden Planung.

Braunschweiger Strasse

Für den Planungsbereich bestehen potentielle Belastungen durch die Braunschweiger Straße (L 8) im Westen des Plangebietes. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA-1 entlang der Braunschweiger Straße (WA, zwingend 2-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,6) fest, dass Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen, die zur Landesstraße hin ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden müssen, die mindestens ein Schalldämmmaß von 32 dB(A) haben.

10.0 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 21,3 ha, die sich aufgrund der Festsetzungen wie folgt aufteilt:

Flächen des Plangebietes		m2
BAUGEBIETE		
WA, 1-geschossig	GRZ 0,3 / offene Bauweise	57.740
WA, 2-geschossig, (Höchstmaß)	GRZ 0,3 / GFZ 0,5 / offene Bauweise	1.233
WA, 2-geschossig, (zwingend)	GRZ 0,4 / GFZ 0,6 / offene Bauweise.	13.405
MI,	GRZ 0,6 / GFZ 0,7 / offene Bauweise	3.010
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN		
öffentliche Grünfl.	Parkanlage	1.489
	Kinderspielplatz	4.835
	Grünverbindung GF1 bis GF9	13.974
VERKEHRSFLÄCHEN		
Straßenverkehrsfl.		10.183
Verkehrsfl. mit besond. Zweckbestimmung	- Wohnweg und - Fußweg	12.287
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		94.568
Gesamtfläche		212.724

11.0 Nachrichtliche Übernahmen

Archäologisches Kulturdenkmal

Im südlichen Teil des B-Planes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, wobei es sich um Siedlungen aus der Bronze-, Römischen Kaiserzeit und des Mittelalters handelt. Daher sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Vor Beginn jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss eine archäologische Ausgrabung stattfinden, deren Kosten nach DSchG-LSA der Veranlasser der Bauarbeiten zu tragen hat.
2. Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen. Die Befunde

mit Merkmalen eines Kulturdenkmales sind „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen.“ Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Feuchtbereich

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft befindet sich ein Feuchtbereich, der Merkmale eines Biotops nach § 30 aufweist. Eine Veränderung gegenüber der heutigen Nutzungssituation ergibt sich durch den B-Plan im wesentlichen nicht. Durch den festgesetzten Pflanzstreifen F1 erfolgt darüber hinaus eine Abschirmung des Feuchtbereiches zum neuen Baugebiet. Damit findet keine erhebliche Beeinträchtigung des Feuchtbereiches statt.

12.0 Durchführung des Bebauungsplanes

12.1 Bodenordnende Massnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes soll wegen der Vielzahl der notwendigen Grundstücksneuregelungen eine Umlegung und gegebenenfalls für kleinere Teilgebiete eine Grenzregelung durchgeführt werden.

12.2 Wohnungseinheiten

Für die Ermittlung der innerhalb des Plangebietes aufgrund der Festsetzungen möglichen Wohnungseinheiten in Neubauten wird vorrangig von Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern ausgegangen. Danach können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu ca. 100 neue Einheiten entstehen (siehe Städtebauliches Konzept).

12.3 Kosten

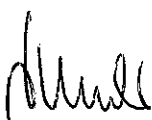
Zur Realisierung des Bebauungsplanes fallen für den Wege- und Straßenbau sowie die öffentliche Grünfläche Gesamtkosten in Höhe ca. 2.817.325,- DM an. Dabei entfällt auf die Stadt nach Abzug der anrechenbaren Erschließungsbeiträge (ohne Kinderspielplätze) ein Anteil von ca. 262.393,- DM. Die Kosten werden in den mittelfristigen Finanzhaushalt der Stadt Salzwedel aufgenommen und bei Realisierung der Maßnahmen bereitgestellt werden.

Nr	Beschreibung der Maßnahmen	Menge	DM / Einheit	Kosten DM
1	Neuausbau von Wegen und Straßen inkl. Beleuchtung	15.953 m ²	125,-	1.994.125,-
2	Neuanlage von öffentl. Grünflächen			
	- Parkanlage	1.489 m ²	20,-	29.780,-
	- Grünverbindung	13.974 m ²	30,-	419.220,-
	- Kinderspielplätze inkl. Bepflanzung / Spielgeräte	4.835 m ²	40,-	193.400,-
3	Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation	1.130 lfm	160,-	180.800,-
Gesamtkosten				2.817.325,-

13.0 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten (ergänzt am 30.09.1997)

Verfahrensschritt	nach §			
Aufstellungsbeschluß	§ 2 (1) Satz 1 BauGB	gefaßt von der Stadtverordnetenversammlung am 14.07.1997		ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang vom 15.07.1997 bis 31.08.1997 und in der Altmark-Zeitung vom 06.08.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie	§ 4 (1) BauGB		mit Anschreiben vom 28.07.1997	
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 (1) BauGB		Bürgerversammlung: am 27.10.1997	ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang vom 13.10.1997 bis 28.10.1997 und in der Altmark-Zeitung vom 16.10.1997
öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB		vom 02.06.1997 bis 03.07. 1997	ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang vom 22.05.1997 bis 04.07.1997 und in der Altmark-Zeitung vom 21.05.1997 sowie der Volksstimme vom 22.05.1997
Entwurfzustimmung	§ 3 (2) BauGB	gefaßt vom Hauptausschuß am 14.05.1997		
Satzungsbeschluß	§ 10 BauGB	gefaßt vom Stadtrat am 24.09.1997		

Salzwedel, den 30.09.1997



Schneider
Bürgermeister

Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 14-93 (Teil 2)

„Braunschweiger Straße - Sienauer Weg“

Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift

Datum	Verfahrensstand	
05.09.1997	-> § 10 BauGB	Ergänzung aufgrund Abwägung nach öffentl. Auslegung

1.0 Rechtsgrundlagen, Erforderlichkeit

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden mit der örtlichen Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes Festsetzungen treffen, durch die unter anderem besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, von Grundstückseinfriedungen oder von nicht bebaubaren Flächen der bebauten Grundstücke vorgeschrieben werden.

Rechtsgrundlagen hierfür sind der § 9 (4) BauGB und der § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA). Danach können örtliche Bauvorschriften auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan aufgestellt werden.

Für den vorliegenden B-Plan, der eine völlige Neubebauung des westlichen Teilareals ermöglicht, sollen durch den Erlass der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung die Materialien und Farben für Außenwände, Dachformen und -materialien sowie die Einfriedungen geregelt werden, um einen Rahmen zu setzen, der einerseits ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb der neuen Wohnsiedlung und andererseits die gestalterische Anbindung der neuen Gebäude an das Ortsbild von Salzwedel zu erzielen. Dabei wurde bei den Festsetzungen zum Material von den seit jeher charakteristischen Materialien des Landstriches ausgegangen (rote Backsteinfassaden, Putzfassaden, rote Dachziegel). Zusätzlich sind Kombinationen mit Holz zulässig.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für alle im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14-93 (Teil 2) „Braunschweiger Straße - Sienauer Weg“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

3.0 Konkrete Regelungen

3.1 Fassaden

In Anlehnung an das Erscheinungsbild vieler historischer Bürgerhäuser in Salzwedel sowie vieler Wohnhäuser in der näheren Umgebung können die Außenwände der Gebäude sowohl in rotbuntem Ziegelsichtmauerwerk (Normalformat) als auch in hellem Putz erstellt werden. Dadurch verbleiben einerseits für das Fassadenmaterial gewisse Auswahlmöglichkeiten, andererseits wird die allgemein zur Verfügung stehende Materialvielfalt auf die ortstypischen Elemente begrenzt. Lediglich entlang der Braunschweiger Straße soll durch die Beschränkung auf verputzte Gebäude in Zusammenhang mit der zwingenden Zweigeschossigkeit ein einheitlicher Abschluss des neuen Baugebietes geschaffen werden.

Ergänzend zum Putz und Ziegelsichtmauerwerk ist als untergeordnetes Gestaltungselement auch die Verwendung von Holz möglich, wenn der Flächenanteil pro Fassadenansichtsseite 30 % nicht übersteigt. Hierdurch ergeben sich zusätzliche Kombinations- und Gestaltungsmöglichkeiten.

In Anbetracht dessen, dass auch Nebenanlagen das Ortsbild mitprägen, gelten die Festsetzungen auch für Garagenbauten und Nebenanlagen. Sie sollen den Hauptbaukörpern angepaßt sein und sich harmonisch einfügen. Dies gilt insbesondere zur Abwehr von Fertiggaragen aus Beton oder Blech. Es wird deshalb festgesetzt, daß die Fassadenmaterialien aller Gebäude auf einem Grundstück einheitlich sein müssen.

3.2 Trauf- und Firsthöhen, Dächer

Die Gestalt der Dächer insbesondere der höheren Gebäude ist aufgrund der Ortsrandlage der künftigen Wohnsiedlung von besonderer Bedeutung. Sie bestimmt das Erscheinungsbild der in die Landschaft eingebetteten Stadtanlage aus der Ferne wesentlich mit.

Um die Erstellung geneigter Dächer sicherzustellen und um die Verwendung von Dachpfannen zu ermöglichen, ist für alle Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 17,5 Grad festgesetzt. Nebenanlagen sind von dieser Regelung jedoch ausgenommen, um z.B. Garagen und andere untergeordnete Gebäude als Grenzbebauung zu ermöglichen. Außerdem werden Grasdächer durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen.

Für die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sind höchstzulässige Maße vorgegeben, um den Fernblick auf die Stadtsilhouette nicht zu verstellen. Von den Traufhöhen sind jedoch Ausnahmen für Erker zulässig, damit dieses gliedernde Element zur Fassadengestaltung mit herangezogen werden kann.

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung in den mit WA 1 festgesetzten Baugebieten entlang der Braunschweiger Straße wird der Eindruck der ortstypischen Traufständigkeit gewahrt und eine entsprechend homogene Raumwirkung erzielt, die den Straßenverlauf betont. Um jedoch eine „Sägezahnarchitektur“ zu vermeiden, ist pro Gebäude nur eine Hauptfirstrichtung zulässig. Untergeordnete Quer- und Zwerchgiebel sind hier nur zulässig, wenn ihre Firste mindestens 1 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen. Hierdurch wird einerseits die eindeutige Hauptfirstrichtung des Daches und andererseits eine ortstypische Kleinteiligkeit garantiert.

Entlang nachgeordneter Straßen wird auf derartige Regelungen verzichtet, so dass auch wechselnde Giebelstellungen zulässig sind.

Typisch für das Ortsbild und die direkt angrenzenden Bauten sind rote Dachpfannen. Entsprechend dieser Vorprägung werden nur Dachpfannen in roten bis braunroten Farbtönen zugelassen, wenn sie vergleichsweise nicht heller sind als RAL 3000 (feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3011 (braunrot) der Farbreihe rot.

Abweichend von dieser Dacheindeckung sind andere Materialien nur in begrenztem Umfang zulässig, um einerseits in untergeordneten Bereichen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen und die Anwendung erneuerbarer Ressourcen zu ermöglichen, ohne jedoch das Ortsbild zu beeinträchtigen.