

BEBAUUNGSPLAN NR.

14-93

„BRAUNSCHWEIGER STRASSE – TEILGEBIET 3 „

BEGRÜNDUNG
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN § 87 BauO LSA

FASSUNG VOM 13.12.1999 (Stand: Satzungsbeschluß)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Allgemeine Ziele und Zweck	4
2.0 Lage und Zustand des Plangebietes	4
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Topographie/Boden/Landwirtschaftl. Einbindung	4
2.3 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.0 Überörtliche Planungen	5
4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes	5
5.0 Festsetzung	7
5.1 Städtebauliches Konzept	7
5.2 Art u. Weise der baulichen Nutzung/ Bauweise	7
5.3 Ermittlung der Grundflächen	7
5.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5 Verkehr	8
5.6 Grünflächen	8
5.7 Anzupflanzende Bäume	9
5.8 Regenwasserversickerung	9
6.0 Grünordnungsplanung	9
6.1 Allgemeines	9
6.2 Beschreibung des vorhandenen Zustandes	9
6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahme	10
6.4 Darstellung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Bilanzierung)	11
6.4.1 Größe des Plangebietes	11
6.4.2 Ermittlung der Eingriffsflächen	11
6.4.3 Ermittlung der Eingriffsflächenwerte	11
6.4.4 Ermittlung der Kompensationsflächen	12
6.4.5 Ermittlung der Kompensationswerte	12
6.4.6 Zusammenfassung	16
7.0 Örtliche Bauvorschriften der Gestaltung	16
7.1 Rechtsgrundlage, Sinn und Zweck	16
7.2 Konkrete Regelungen, Materialien und Farben	16
8.0 Ver- und Entsorgung	17
9.0 Altlasten	17
10.0 Emissionen/ Immissionen	18

11.0	Durchführung des Bebauungsplanes	18
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	18
11.2	Kosten	18
11.3	Wohneinheiten und Bevölkerung	18

1.0 Allgemeine Ziele und Zweck

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen , insbesondere die Schaffung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Gleichzeitig dient die Planung der Umnutzung eines brachliegenden Bereiches der am südlichen Stadtrand entsprechend zu einem hochwertigem Wohngebiet entwickelt werden soll. Grundlage für die Planungsinhalte ist der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Stadt Salzwedel und die Gemeinde Brietz, genehmigt am 01.04.1998.

2.0 Lage und Zustand des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage der Stadt Salzwedel. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt östlich über die Landesstraße L 8 bzw. B 248 Braunschweiger Straße.

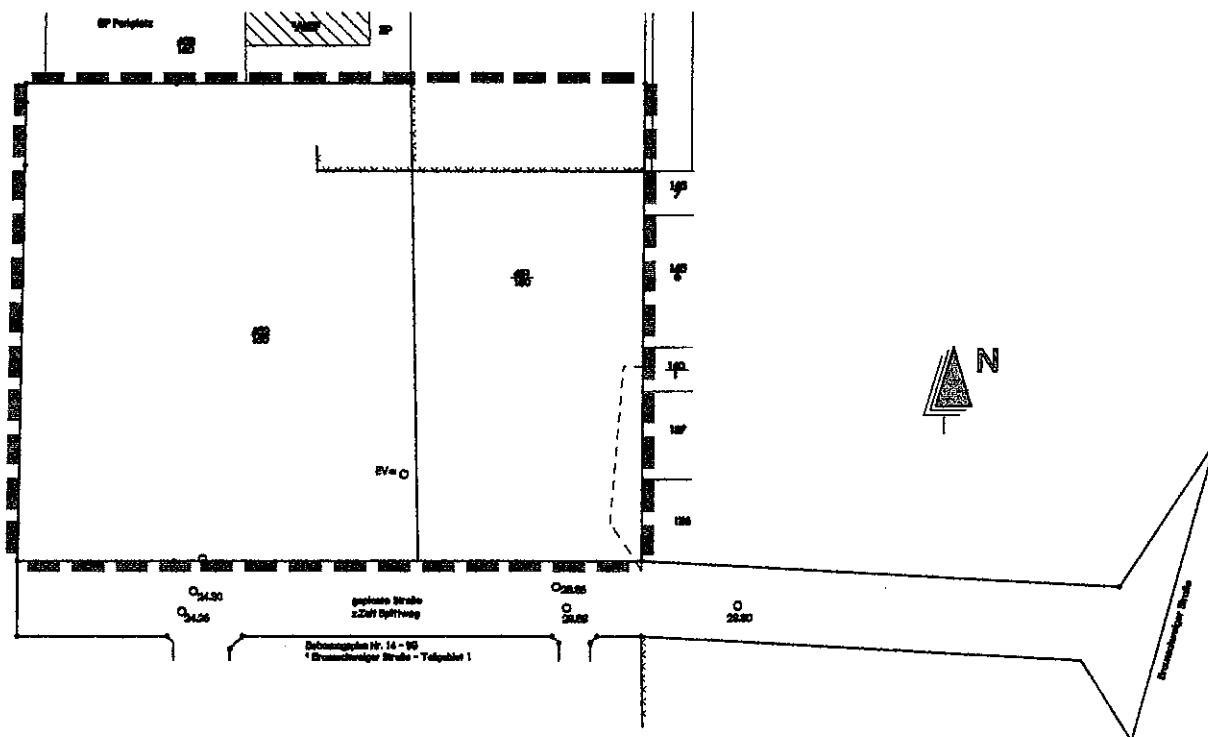
Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück (452/160) und einem Teilstück aus 451/160. Es wurde bis 1990 als Fläche für ein Wohnlager und danach von der Holz - und Baustoffzentrum GmbH Salzwedel genutzt. Das Gelände ist geräumt, abgeschoben und wird zur Zeit nicht genutzt. An das Plangebiet grenzen im Westen landwirtschaftliche Flächen an, im Osten befindet sich entlang der Braunschweiger Straße Wohnbebauung. Im Norden geht der Bereich an die bebaute Ortslage Salzwedels über. Südlich befindet sich das Wohngebiet des B-Planes Nr. 14/93 Braunschweiger Straße - Teilgebiet 1 .

2.2 Topographie / Boden / landwirtschaftliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in der weiteren Niederung des östlich gelegenen Flusses „Jeetze“. Das Gelände ist eben , Höhe ca. 22,0 m ü.N.N.. Den geologischen Untergrund bilden vermutlich bindige Böden. Spezielle Bodenuntersuchungen dafür wurden bislang nicht durchgeführt. Das Planungsgebiet ist flach geschoben und weist keine natürliche Vegetation auf, nur Grasflächen sind stellenweisen vorhanden. Es ist frei von Großgehölzen und weist auch sonst keine erhaltenswerte Vegetation bzw. naturnahe Lebensräume auf. An der Westgrenze befindet sich eine Baumallee, die den „Wartheweg“ als Fuß- und Rad Verbindungsweg zwischen Stadt und Landschaftsraum eingrenzt.

2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.14-93, Teilgebiet 3 hat eine Größe von ca. 7.600 qm. Es liegt in der Flur 39 der Gemarkung Salzwedel und beinhaltet das Flurstück 452/160 und ein Teilstück aus 451/160. Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgendem Plan ersichtlich:



Räumlicher Geltungsbereich

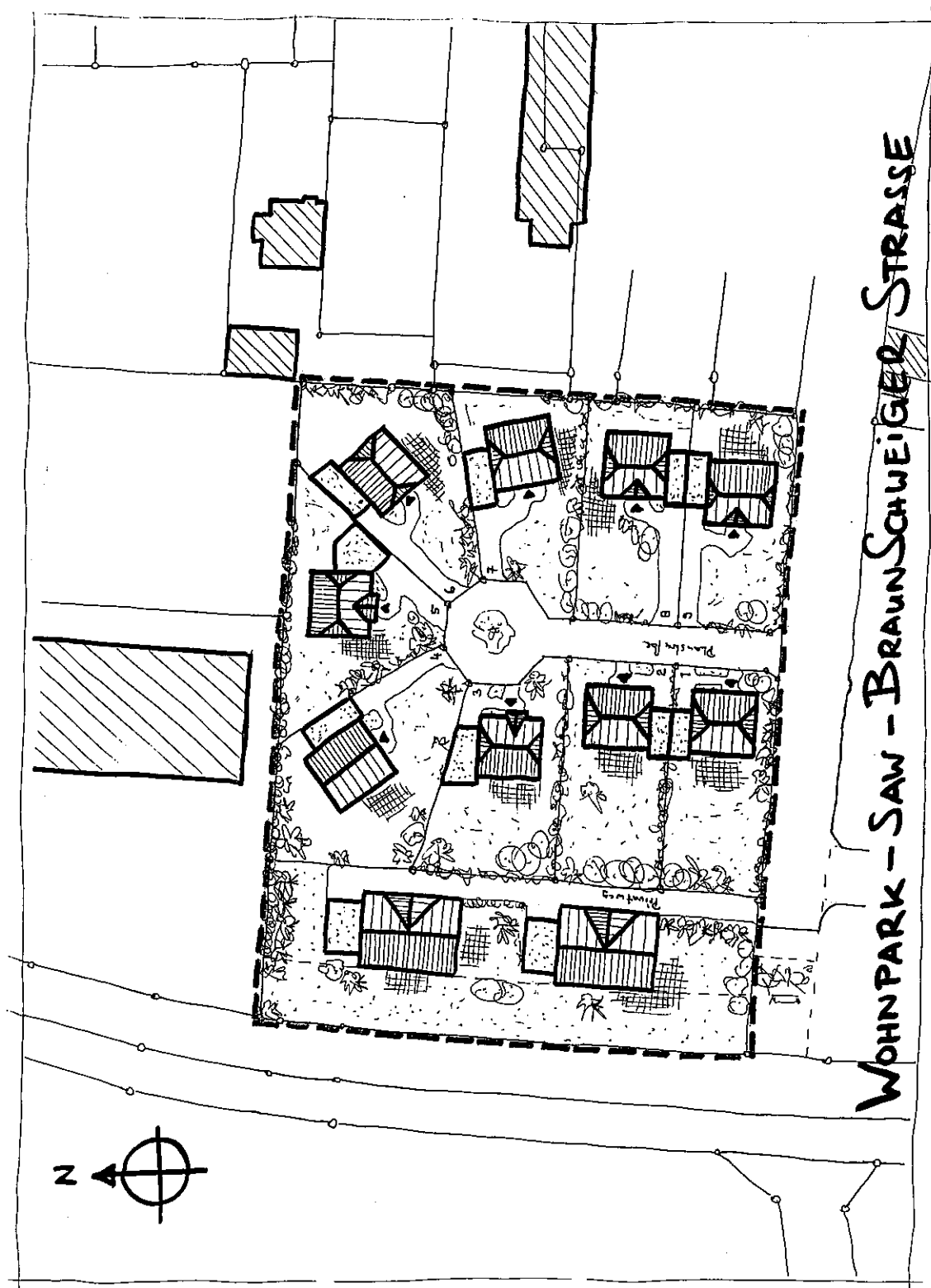
3.0 Überörtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für den näheren Bereich des Plangebietes nicht vor.

4.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Salzwedel liegt ein am 01.04.1998 genehmigter Flächennutzungsplan vor, der für die Flächen des ehemaligen Wohnlagers Wohnbaufläche vorgibt.

Baulicher Entwurf



5.0 **Festsetzungen**

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 14/93 Braunschweiger Straße Teilgebiet 1 angepaßt. Es werden Einfamilienhäuser (im Eigentum oder zur Miete) vorgesehen, die den Saum des vorgenannten Bebauungsplanes im nördlichen Bereich ergänzen.

5.2 Art und Weise der baulichen Nutzung /Bauweise

Entsprechend des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Salzwedel sowie der an das Planungsgebiet angrenzenden vorhandenen Nutzung wurde für das Baugebiet die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten getroffen. Die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in diesem Plangebiet nicht zulässig, weil erhebliche Belästigungen und Störungen entstehen. Im Plangebiet ist nur eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise (GRZ 0,4) zulässig, so daß in diesem Bereich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erstellt werden können. Hierdurch wird ein sanfter Übergang zum westlichen Landschaftsraum gesichert. Diese Bebauung entspricht auch den Festsetzungen des B-Planes Nr. 14/93, Teilgebiet 1, einer nördlichen Geschossigkeitsabnahme zur Wahrung der Sicht auf die Stadt mit ihren charakteristischen Eigenschaften.

5.3 Ermittlung der Grundfläche

Grundlage für die Ermittlung der Grundfläche ist der B.-Plan Nr. 14/93 Braunschweiger Straße Teilgebiet 1. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- nur um maximal 25% zur Reduzierung der versiegelten Flächen und zur Durchgrünung des Gebietes zu überschreiten.

5.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt. Der geforderte Abstand von 6 m der Bebauung zu Versorgungsleitungen an der westlichen Bebauungsgrenze wird in allen Fällen eingehalten. Zu der Verkehrsfläche

(Planstraße) hin müssen alle Gebäude in allen Fällen einen Mindestabstand

von 3 m einhalten. Hierdurch wird die Möglichkeit zum Anlegen grüner Vorgärten besonders gegeben.

5.5 Verkehr

Das Plangebiet ist im Osten über die Stichstraße (siehe Bebauungsplan Nr.14/93, Teilgebiet 1) an die Braunschweiger Straße angeschlossen. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Anliegerstraße mit Wendehammer mit Anbindung an die vorhandene Anliegerstraße. Alle Verkehrsflächen sind flächensparend mit geringst notwendiger Breite dimensioniert. Auf Grund der geringen Frequenz wird eine Mischverkehrsstraße ohne Fuß- und Radwege vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind wegen der geringen Bebauung nicht erforderlich. Als private Stellplätze werden 1,5 bis 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenem Grundstück angelegt.

5.6 Grünflächen

Parkanlagen, öffentlich

Auf Grund der geringen Gesamtfläche sind öffentliche Parkanlagen nicht vorgesehen. Der gesetzliche Kinderspielplatzbedarf wird gemäß anliegender Berechnung bereits durch den vorhandenen Kinderspielplatz des Bebauungsplanes Nr. 14/93, Teilgebiet 1 eingehalten. Es ergibt sich somit folgender Spielplatznutzflächenbedarf für beide Baugebiete:

Baugebiet 14/93, Teilgebiet 1	=	8.386 qm BGF
WA: 7.600 m² x 0,4 (GFZ)	=	3.040 qm BGF
Gesamt	=	11.426 qm BGF

Hieraus ergibt sich der Spielplatznutzflächenbedarf für beide Baugebiete nach der Rechnung:

$$11.426 \text{ qm} \times 2\% = 229 \text{ qm}$$

Der im Plangebiet B.-Plan Nr. 14/93, Teilgebiet 1 festgesetzte Kinderspielplatz hat eine Gesamtbruttofläche von 543 qm und bietet so neben den Spielflächen genügend Raum für Anpflanzungen, Wege und Sitzgelegenheiten für beide Baugebiete.

5.7 Anzupflanzende Bäume

Im kurzen Stichstraßenbereich sind keine Anpflanzungen vorgesehen.

5.8 Regenwasserversickerungsflächen

Das Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Baugrundstücken verdunsten bzw. versickern (Rigolen- oder Schachtversickerung). Durch die Versickerung wird der natürliche Wasserhaushalt geschützt und das Regenwasser dem Boden wieder zugeführt.

6.0 Grünordnungsplanung / Eingriffsregelung

6.1 Allgemeines

Gemäß § 7 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 (GVBL.LSA S.108) in der derzeit gültigen Fassung sind begleitend zur Bauleitplanung flächenkonkrete Grünordnungspläne zu erarbeiten. Diese müssen mindestens enthalten:

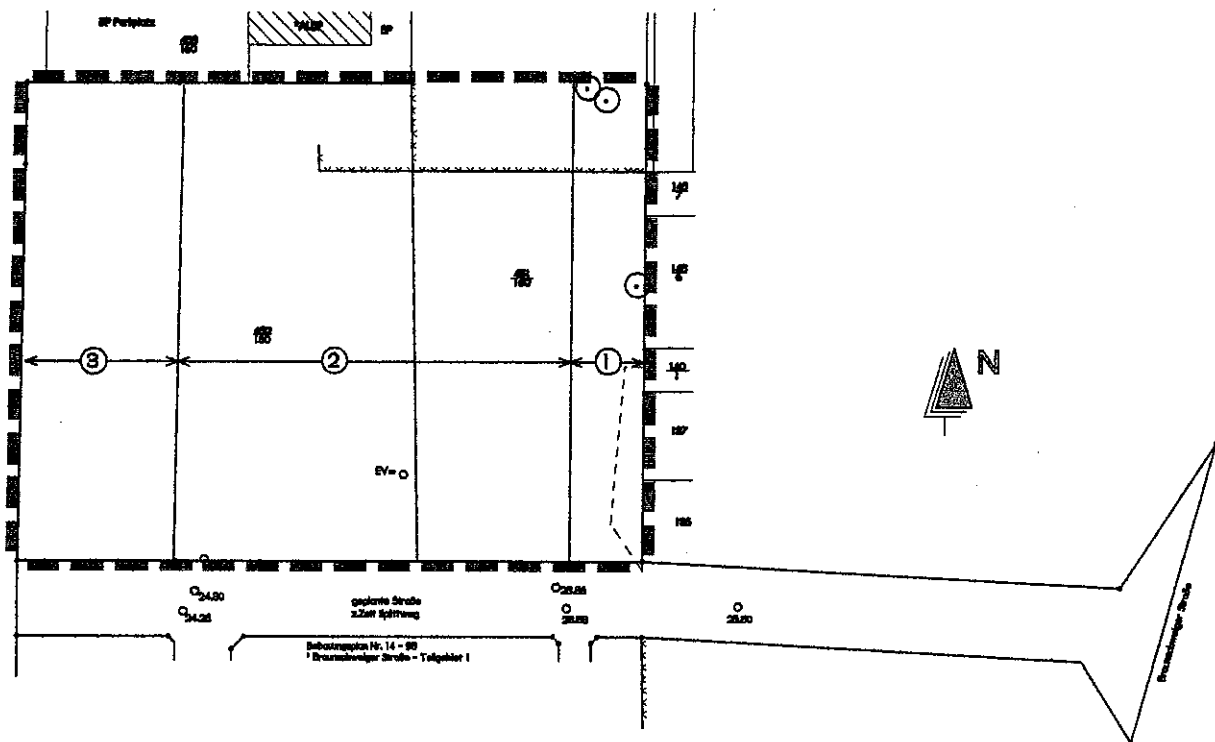
1. Beschreibung und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft
2. Beschreibung und Bewertung der geplanten Maßnahme
3. Darstellung notwendiger Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage einer nachvollziehbaren Bilanzierung

6.2 Beschreibung des vorhandenen Zustandes

Im Süden und Westen des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selber, eine Teilfläche des ehemals von VEB Erdgas Salzwedel genutzten Geländes, wurde als Gestänge- oder Wohnlager genutzt. Das Gelände hat zur Zeit einen geringen ökologischen Wert. Das Planungsgebiet ist planeben geschoben und weist keine natürliche Vegetation auf, nur Grasflächen sind stellenweise vorhanden. Es ist frei von Großgehölzen und weist auch sonst keine erhaltenswerte Vegetation bzw. naturnahe Lebensräume auf. Die Bilanzierung erfolgt nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück. Die Einstufung des Plangebietes mit der vorhandenen Nutzung und der Natur wird in die Biotop-Typen, Kategorie 0 -2, wertlos bis weniger empfindlich gemäß dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück eingestuft. Die Ermittlung der Eingriffsflächenwerte wird separat für jeden Biotop-Typ durchgeführt.

Die überbauten Flächen der Gebäude werden in der Kategorie 0 - wertlose Bereiche mit Wertfaktor 0 WE/ha angesetzt.

Die geschotterten Flächen werden der Kategorie 1 - unempfindliche Bereiche mit Wertfaktor 0,1 WE/ha und die Flächen mit Bewuchs der Kategorie 2 - weniger empfindliche Bereiche mit dem Wertfaktor 0,6 WE/ha zugeordnet.



Bestandsplan Grünordnung

6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahme

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA mit GRZ 0,4 vorgesehen. Die geplante Erschließungsstraße wird mit Verbundpflaster befestigt. Baumanpflanzungen im Straßenbereich sind nicht vorgesehen. Die Einzelgrundstücke werden mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und Carportanlagen bebaut. Es sind folgende Festlegungen für die Bepflanzungen der Einzelgrundstücke vorgesehen:

Je Einzelgrundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen, im gesamten Plangebiet sind nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die Biotop-Typenansätze für die Kompensation werden entsprechend Kategorie 0 - 1, wertlos bis weniger empfindlich angesetzt.

6.4 Darstellung notwendiger Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (Bilanzierung)

6.4.1 Größe des Plangebietes

Eingriffsflächen Gesamtgröße lt. Kataster bzw. Lageplan des
Vermessungsbüros Dipl. Ing. J.-P. Kairies, Am Hafen 5, 29410 Salzwedel

Gesamtgrundstück / Eingriffsfläche	Fg = 7.623,00m ²
------------------------------------	-----------------------------

6.4.2. Ermittlung der Eingriffsflächen

Die Berechnung der Eingriffsflächenwerte erfolgt nach dem
Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück

1. Baum-/ Buschflächen 5,00 x 76,0	F =	380,00 m ²
2. planierte bzw. beschotterte Flächen	F =	6483,00 m ²
3. Bewuchsflächen (Gras-/Restfläche) 76,00 x 10,00 (westlich)	F =	760,00 m ²

6.4.3. Ermittlung der Eingriffsflächenwerte

1. Baum-/ Buschflächen 1,30 WE/ha x 0,0380	=	0,049 WE
2. planierte, beschotterte Fläche 0,10 WE/ha x 0,6483	=	0,065 WE
3. Bewuchs-/Rasenfläche 0,60 WE/ha x 0,0760	=	0,046 WE
Summe Eingriffsflächenwerte	=	0,160 WE

6.4.4. Ermittlung der Kompensationsflächen

Vorbedingungen:

GRZ = 0,40

Für Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten wird
(gem. Bau NVO):

GRZ = 0,40 x 50% = 0,20

- Fläche Erschließungsstraße

(6,00 x 38,00 + 240,00)

F = 468,00 m²

- bebaute Fläche (Wohnhäuser)

(7.623 - 468) x 0,40 GRZ

F = 2.862,00 m²

- befestigte Flächen (Nebenanlagen u. Zufahrten)

(2.862 x 50%)

F = 1.431,00 m²

- Bepflanzungsfläche

(7.623 - 4.761) = 2.862 m²

aufgeteilt in

1/3 für Einzelbäume

F = 954,00 m²

1/3 für Feldgehölze, Buschwerk

F = 954,00 m²

1/3 für Hausgärten

F = 954,00 m²6.4.5 Ermittlung der Kompensationswerte
(getrennt für jeden Biotoptyp)

- Erschließungsstraße

0.0468 x 0,10 WE/ha

= 0,005 WE

- bebaute Fläche (Wohnhäuser)

0.2862 x 0,00 WE/ha

= 0,000 WE

- befestigte Flächen (Nebenanlagen, Zufahrten)

0.1431 x 0,10 WE/ha

= 0,014 WE

- Flächen für Einzelbäume

0.0954 x 1,00 WE/ha

= 0,095 WE

- Flächen für Feldgehölze/ Buschwerk

0.0954 x 1,30 WE/ha

= 0,124 WE

- Flächen für Hausgärten

0.0954 x 0,60 WE/ha

= 0,057 WE

Summe Kompensationswerte**= 0,295 WE**

Anlage: Bewertung von Biotoptypen*0. wertlose Bereiche* *Wertfaktor 0 (WE/ha)*

Code	Biotoptyp	Wertfaktor (WE/ha)
OA	überbaute / versiegelte Fläche	0

1. unempfindliche Bereiche *Wertfaktor 0,1 - 0,5 (WE/ha)*

Code	Biotoptyp	Wertfaktor (WE/ha)
OP	gepflasterte Fläche	0,1 - 0,5
OS	geschotterte Fläche	0,1 - 0,5
OW	Fläche mit wassergebundener Befestigung	0,1 - 0,5
VB	Bahntrasse	0,1 - 0,5

2. weniger empfindliche Bereiche *Wertfaktor 0,6 - 1,5 (WE/ha)*

Code	Biotoptyp	Wertfaktor (WE/ha)
Gehölzbestände (unbesiedelter Bereich)		
WZ	Nadelholz/ Weihnachtsbaumkultur	0,6 - 1,5
WV	Laub- und Nadelmischwald	1,3 - 1,5
WX	Laubwald	1,3 - 1,5
ZF	Feldgehölz	1,3 - 1,5
ZG	Hecke	1,3 - 1,5
ZA	Baumreihe, Allee, Baumgruppe	1,3 - 1,5
ZE	Einzelbaum	1,0 - 1,5
Landwirtschaftliche Nutzflächen		
AC	Acker	0,6 - 1,5
GI	Intensiv-/Dauergrünland	1,0 - 1,5
GO	Obstbaumweide/-wiese	1,3 - 1,5
Gewässer		
FA	Bachlauf	1,3 - 1,5

FF	Flußlauf	1,3 - 1,5
FG	Graben	1,0 - 1,5
FK	Kanal	1,0 - 1,5
SS	Staugewässer/ Fischteich	1,0 - 1,5
KB	Acker/Grünlandbrache	1,0 - 1,5

Grünflächen

PG	Grünfläche, Parkanlage	0,6 - 1,5
PK	Kleingärten, Grabeland, Hausgarten	0,6 - 1,5
PV	Verkehrsgrün	0,6 - 1,5

Verkehrswege

VB	Bahntrasse	0,6 - 1,5
VU	unbefestigter Weg	0,6 - 1,5

3. empfindliche Bereiche

Wertfaktor 1,6 - 2,5 (WE/ha)

Code	Biotoptyp	Wertfaktor (WE/ha)
Gehölzbestände (unbesiedelter Bereich)		
WZ	Nadelwald	1,6 - 2,0
WV	Laub-und Nadelmischwald	1,6 bis +/- 2,0
WX	Laubwald	1,6 bis 2,5
WY	sonstiger Wald	+/- 2,0 bis 2,5
BF	Feuchtgebüsch	2,0 - 2,5
ZF	Feldgehölz	1,6 - 2,5
ZG	Hecke	1,6 - 2,5
ZA	Baumreihe, Allee, Baumgruppe	1,6 - 2,5
ZE	Einzelbaum	1,6 - 2,5
Landwirtschaftliche Nutzflächen / Grünland		
GF	Feuchtgrünland	1,6 - 2,5
GM	Mesophiles Grünland	+/- 2,0
GO	Obstbaumweide/-wiese	1,6 - 2,5
GY	sonstiges Grünland mit gefährdeten Arten	+/- 2,0
Brachen / Ruderalflächen		
KB	(Grünland)brache, nitrophil, Saumgesellschaften	1,6 - 2,0
KF	Feuchtbrache	+/- 2,0
NP	Feuchtpioniervegetation	1,6 - 2,0

NU	Uferstaudenflur	1,6 - 2,0
SF	Schlagflur	1,6 - 2,0
UR	Ruderalflur	1,6 - 2,0
UA	Ackerwildkrautflur	1,6 - 2,0
RY	sonstige Trockenbiotope mit gefährdeten Arten	+/- 2,0

6.4.6. Zusammenfassung

Eingriffsflächenwerte gesamt	=	0,160 WE
Kompensationswert gesamt	=	0,295 WE
Überkompensation	=	0,135 WE

Vor Ort erfolgt eine ökologische Aufwertung des Planungsgebietes.
Durch die Festsetzungen im B-Plan sind langfristig keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

Bei der Berechnung der Kompensation wurde von den ökologisch ungünstigsten Fällen ausgegangen (höchstmögliche überbaubare Fläche etc.)

7.0. Örtliche Bauvorschriften der Gestaltung

7.1. Rechtsgrundlage, Sinn und Zweck

Die Festlegung der örtlichen Gestaltung erfolgt in Anlehnung an den B-Plan Nr. 14/93 Braunschweiger Straße - Teilgebiet 1.

7.2. Konkrete Regelungen, Materialien und Farben

Die Außenwände der Gebäude und Garagenbauten sind als Ziegelsichtmauerwerk mit rot-bunten, glatten Ziegeln oder hell geschlemmt oder in hellem Putz zu erstellen. Kombinationen mit Holz sind zulässig soweit die vorgenannten Materialien überwiegen.

Dächer, Dachneigungen

Für Gebäude, außer Garagen und Nebenanlagen, sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von mindestens 17,5 Grad zulässig. Die Trauf- und Firsthöhen bezogen auf Fahrbahnoberkante sind wie folgt begrenzt:

Traufhöhe = max. 4,0 m

Firsthöhe = max. 9,0 m

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen. Durchlaufende Gaubenbänder oder Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,25 m² zulässig.

Für die Eindeckung der Dächer sind Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen, die vergleichsweise nicht heller als RAL 3000 (feuerrot) und nicht dunkler als RAL 3011 (braunrot) der Farbreihe Rot sind, zu verwenden. Ausnahmsweise sind bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur usw.) erforderlich ist.

8.0. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll über die bereits verlegten Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Bebauungsplanes Nr. 14/93 Braunschweiger Straße - Teilgebiet 1 erfolgen.

Im Einzelnen sind folgende Versorgungsunternehmen zuständig:

- Elektrizität/ Gas Stadtwerke Salzwedel
- Trinkwasser/Löschwasser Wasserversorgungsnetz des VKWA
Das Plangebiet wird im westlichen Bereich durch die Haupttrinkwasserleitung durchquert. Hier sind die entsprechenden Schutz- und Sicherheitsbereiche zu beachten. Entsprechend den Richtlinien des Versorgungsträgers darf diese Leitung nicht überbaut bzw. bepflanzt werden.
- Abwasser Netz des VKWA
in die Kläranlage Salzwedel
- Oberflächenentwässerung siehe hierzu Festlegungen des
B-Planes Nr. 14/93
Braunschweiger Straße - Teilgebiet 1
- Abfallbeseitigung Entsorgungssysteme des
Landkreises Altmarkkreis Salzwedel
- Fernmeldeeinrichtungen Telekom bzw. priv. Anbieter

9.0. Altlasten

Für das Plangebiet wurde mit Datum vom 22.06.1998 eine Altlastenuntersuchung von der Gesellschaft für Ingenieur-, Hydro- und Umwelttechnologie mbH, Dr.-Kurt-Schumacherstr. 23, 39576 Stendal durchgeführt. Es wurden insbesondere fünf Rammkernsondierungen niedergebracht, mit dem analytischen Ergebnis, daß in keiner der untersuchten Bodenproben eine kritische Belastung des Bodens durch Mineralöl- Kohlenwasser- Stoffe (Öle und Kraftstoffe) vorliegt und im Grundwasser der Liegenschaft die aufgeführten organischen Stoffgruppen nicht vorkommen und die anorganischen Parameter auch nur in Größen nachgewiesen wurden, die deutlich unterhalb der zulässigen Werte liegen. Kontaminierte Bodenbereiche oder Anzeichen dafür wurden bei den Begehungen nicht aufgefunden und auch bei den Bohrarbeiten nicht beobachtet.

10.0 Emissionen / Immissionsschutz

Für den Planungsbereich bestehen potentielle Belastungen lediglich durch die Braunschweiger Straße. Durch die östlich gelegene, vorhandene Bebauung wird diese nahezu abgeschirmt.

Fenster von Wohn- und Schlafräumen, an den an der nördlichen Plangebietsgrenze gelegenen Wohngebäuden sind nur zulässig, wenn sie ein Mindestschalldämmmaß von 30dB(A) einhalten.

Weitergehende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

11.0 Durchführung des Bebauungsplanes

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

11.2. Kosten

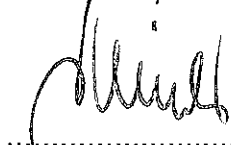
Der Gemeinde entstehen keine Kosten, da für die Realisierung des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor abgeschlossen werden soll.

11.3 Wohneinheiten und Bevölkerung

In dem allgemeinen Wohngebiet können 9 Einfamilienhäuser und 2 Zweifamilienhäuser für eingeschossige Bebauung vorgesehen werden.

Setzt man in den Ein- bzw. Zweifamilienhäusern eine Bewohnerzahl von 3,5 Personen / pro Haus an, so sind ca. 40 Einwohner zu erwarten.

Salzwedel, Dezember 1999



Schneider
(Bürgermeister)

