

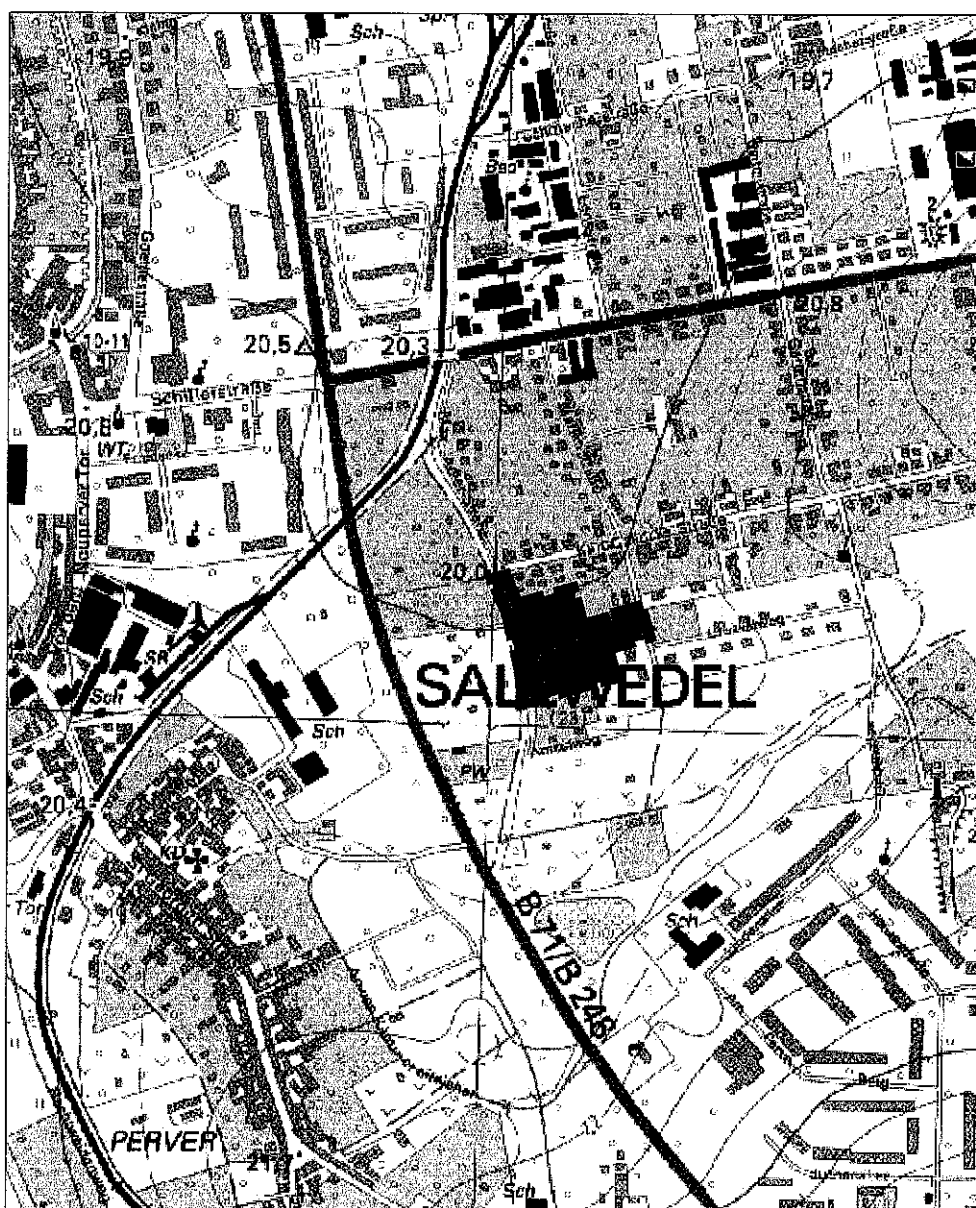


Stadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 29 – 00

Wohngebiet „Verlängerte Max – Adler – Straße“
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA

Begründung



0.0 INHALTSVERZEICHNIS

0.0	Inhaltsverzeichnis
1.0	Rechtsgrundlage
2.0	Allgemeine Vorbemerkungen
2.1	Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
2.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3.0	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
3.1	Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse
3.2	Derzeitige Nutzung
4.0	Generelle Planungsziele
4.1	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
4.3	Erschließung der Grundstücke, sonstige öffentliche Flächen
4.4	Immissionsschutz
5.0	Durchführung des Bebauungsplanes
5.1	Maßnahmen Kosten Finanzierung
5.2	Auswirkungen auf öffentliche Belange
5.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange
5.4	Naturschutz und Landschaftspflege
5.5	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange
5.6	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange
6.0	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
6.1	Rechtsgrundlagen
6.2	Erforderlichkeit und Geltungsbereich
6.3	Konkrete Festsetzungen
6.4	Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift
7.0	Flächenbilanz
8.0	Ausbauvorschlag - Straßenraum
9.0	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten
Anlage 1	Bewertungsrahmen
Anlage 2	Lärmbelastung

1.0 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt. Die örtliche Bauvorschrift wird auf der Rechtsgrundlage des § 90 der BauO LSA erlassen.

2.0 ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

2.1 ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Am 14/02/2000 wurde durch den Stadtrat der Stadt Salzwedel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 - 00 Wohngebiet „Verlängerte Max - Adler - Straße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfaßt den Bereich östlich der verlängerten Max - Adler - Straße bis zur Marienstraße und südlich der Bebauung an der Karl - Gaedcke - Straße bis hin zum Amselweg. Gemäß den Festsetzungen im Flächennutzungsplan soll dieser Bereich vorrangig durch Wohnnutzung geprägt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt um notwendige Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau in unmittelbarer Zentrumsnähe zur Verfügung zu stellen.

Zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Umsetzung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das städtebauliche Gesamtkonzept ist, auf Grund der Eigentumsverhältnisse und der zu erwartenden Vielfalt, durch den Bebauungsplan abzusichern.

2.2 ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel und der Gemeinde Brietz als Wohnbaufläche enthalten und wurde nach den oben genannten Faktoren unter Einbeziehung der als kritisch wirkenden Anbindungspunkte der verkehrlichen Erschließung daraus entwickelt.

Das Plangebiet grenzt südlich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 - 91 an. Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Wohnnutzung sind nur aus westlicher Richtung durch die Bundesstraße B 71 - Thälmannstraße zu erwarten. Hier sind Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

2.3 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel und der Gemeinde Brietz entwickelt. Im Landesentwicklungsplan und regionalen Entwicklungsprogramm formulierte Ziele für die schwerpunktmäßige Ausweisung von Wohngebieten in zentralen Orten werden durch die Planung gefördert. Die Grundsätze der Raumordnung im Landesentwicklungsplan 1999 enthalten unter Pkt. 3.2.9. die Beachtung des Zusammenhanges zwischen zentralörtlichen Einrichtungen, vorhandenen Arbeitsstätten und technischen Versorgungsanlagen und -netzen und dem Wohnungsbestand. Auf Grundlage der vorhandenen umfangreichen Ausstattung des Mittelzentrums Salzwedels im Bereich der sozialen Infrastruktur und der zentralörtlichen Einstufung ist eine Übereinstimmung mit dem vorgenannten Grundsatz der Raumordnung gegeben.

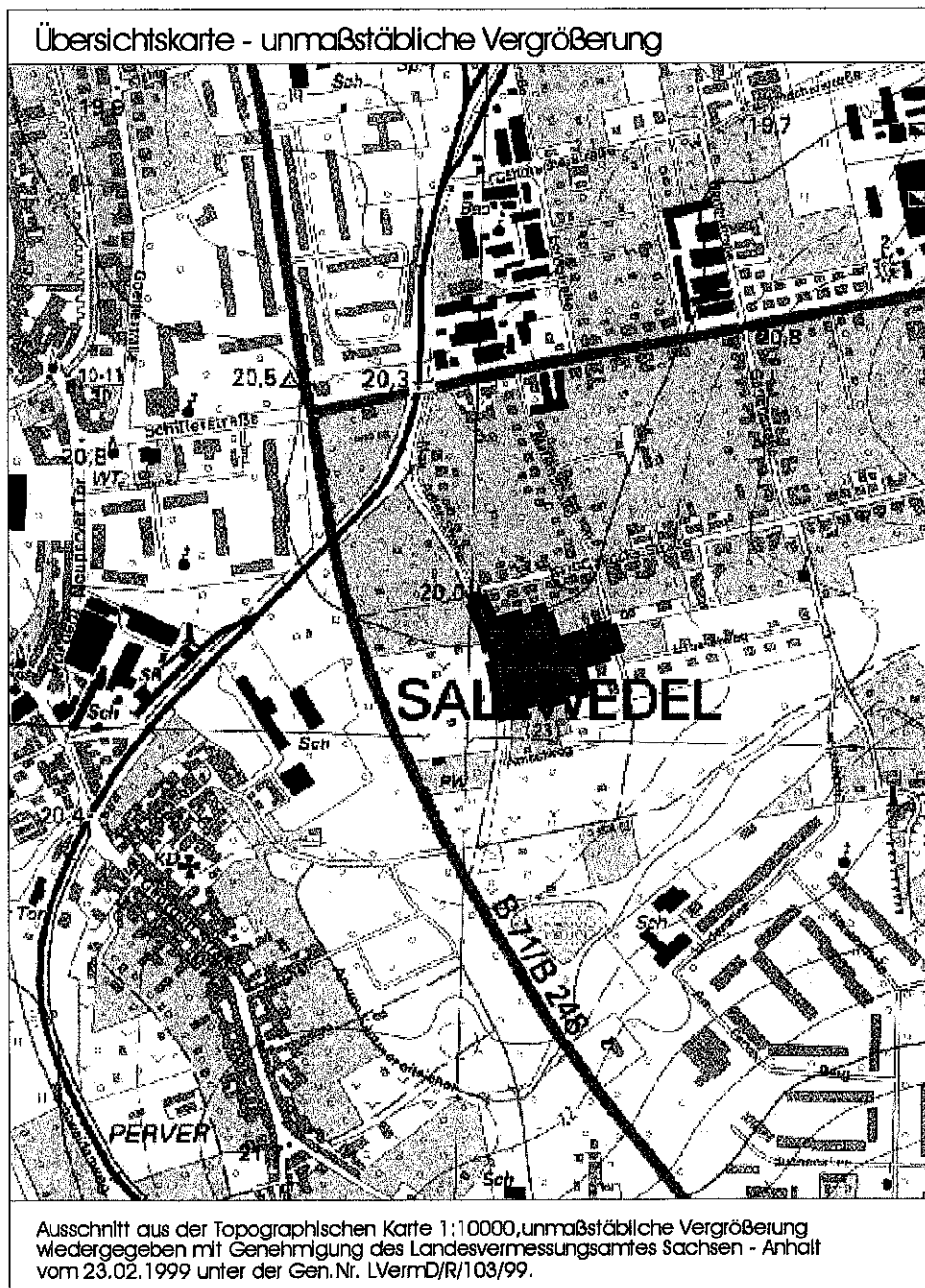
Die Stadt Salzwedel hat in den vergangenen Jahren mehrere Wohngebiete erschlossen und vornehmlich dem Einfamilienhausbau gewidmet. Schlußfolgernd aus der Entwicklung hin zum stadtnahen Wohnen und den gegebenen Auslastungszahlen bereits vorhandener Gebiete geht die Stadt Salzwedel davon aus, dass die Bereitstellung weiterer standortgünstiger Flächen als Voraussetzungen für ein kontinuierliches Wachstum und die Eindämmung von Abwanderungserscheinungen zwingend erforderlich ist.

Um seiner Funktion als Mittelzentrum auch weiterhin gerecht zu werden ist es daher vorrangig notwendig, Bauflächen für die nachgefragten Wohnformen stadt- bzw. zentrumsnah bereitzustellen um so eine entsprechende Bindung der Einwohner zu erzielen und dem statistisch zu erwartenden Einwohnerrückgang entgegenzuwirken. Gemäß den Zielen der Regional- und Landesplanung, ist dies, mit Hinblick auf die schwerpunktmäßige Entwicklung in den zentralen Orten im ländlichen Bereich, letztendlich auch zur Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen, wünschenswert. Folgeinvestitionen im Bereich der sozialen Infrastruktur sind durch die hier geplante Erweiterung der Wohnbaufläche nicht zu erwarten. Insbesondere die gute Erreichbarkeit des Plangebietes und die Nähe des Stadtzentrums lassen die Fläche für eine Verdichtung der gewachsenen Wohnbaufläche hier besonders geeignet erscheinen.

3.0 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 LAGE IN DER STADT, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

~~3.1.1 BODENBESCHAFFENHEIT~~



Gemäß den getroffenen Aussagen und Untersuchungen des geologischen Landesamtes sind folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

- ❖ Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt
- ❖ Schichtungsverhältnisse (einfügen nach Stellungnahme)
- ❖ Grundwasserverhältnisse (einfügen nach Stellungnahme)

Die Eignung für eine Bebauung wird somit aus bodenmechanischen und hydrologischen Gesichtspunkten als gegeben angesehen.

3.1.2 GRÖÖE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,0 ha. Das Plangebiet befindet sich etwa zu 1/3 in öffentlichem und 2/3 in Privateigentum.

3.2 DERZEITIGE NUTZUNG

3.2.1 NUTZUNG DER EINZELNEN BEREICHE DES PLANGEBIETES

- ❖ Wohngebäude und Garten , bebaut bzw. nach § 34(1) BauGB bebaubar
Flurstücke
268/21 und 269/21 – 500 m²
271/21 – 2048 m² abzüglich Straßenraum – 76 m² - 1972 m²
105/21 – 1341 m² abzüglich Straßenraum – 80 m² - 1261 m²

Summe – 3733 m²

- ❖ Gartenanlagen (teilweise brachgefallen)
Flurstücke
100/21– 1261 m²
101/21– 2505 m²
102/21– 3714 m²
103/21– 1235 m²
104/21– 1245 m²
394/20 – 3082 m²

Summe – 13042 m²

davon bauliche Anlagen 761 m² (Gartenhäuser und Garagen auch über das übliche Maß hinaus)

- ❖ Verkehrsanlagen – verlängerte Marienstraße – Straßenausbau Beton
Flurstücke
270/21 – 69 m²
267/21 – 19 m²
Teilstück aus 105/21 – 80 m²
Teilstück aus 271/21 – 76 m²

Summe – 244 m²

davon 80% versiegelt
davon 20% Randstreifen

- ❖ Verkehrsanlagen – verlängerte Max – Adler – Straße – Straßenausbau Asphalt
Flurstück
344/66 – 2813 m²

Summe 2813 m²

Teilfläche befestigte/versiegelte Wege – 606 m²
Grünflächen an der verlängerten Max – Adler – Straße, Wiese und unbefestigte
Wege zu den Kleingärten westlich des Gebietes – 1532 m²
Wasserflächen – Graben II. Ordnung – Schlachthofgraben mit Böschungen – 675 m²

3.2.2 LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die vorhandene Wohnbebauung, vorrangig mit Einfamilienhäusern, bestimmt. Bedingt durch die vorhandenen Haus- und Kleingartenanlagen ist das Gebiet durch ausgeprägten Grünbestand gekennzeichnet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes liegen derzeit nicht vor.

3.2.3 VORHANDENE LEITUNGEN

Gemäß den Aussagen der beteiligten Träger öffentliche Belange werden im Plangebiet keine maßgebenden Leitungsführungen berührt. Vorhanden Anlagen der Telekom sind vor Beginn der Arbeiten in geeigneter Weise zu schützen bzw. umzuverlegen.

4.0 GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet fügt sich unmittelbar in die bestehende, teilweise gewachsene Bebauung im Gebiet der Karl – Gaedcke – Straße / Marienstraße / Amselweg ein. Städtebauliche Mißstände sind hier nicht zu erkennen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es die vorhanden Randzone des Gebietes sinnvoll in die bestehenden Strukturen einzufügen und das Areal in westlicher Richtung planmäßig ausklingen zu lassen bzw. die bestehende Lücke zwischen Karl – Gaedcke – Straße und Amselweg zu schließen.

Das städtebauliche Grundkonzept geht von einem zentralen, verkehrsberuhigten Kern des Baugebietes aus, der gleichzeitig Aufenthalts- und Spielbereich für Kinder sein soll. Dem folgend wird auf einen weiteren Ausbau der verlängerten Max – Adler – Straße verzichtet. Vielmehr soll hier durch die Festsetzung als Fahrradstraße ein zunehmend wohnorientierter Effekt erreicht und so zusätzlich Ausgleichszonen, ohne dabei eine Ausgrenzung der Bewohner vorzunehmen, geschaffen werden.

Der vorhandene Graben im westlichen Bereich bildet mit seinen Grünzonen und den geplanten Grünflächen des Plangebietes sowie den vorhandenen Kleingärten westlich des Gebietes eine natürliche Barriere hin zur Verkehrsfläche der Bundesstraße B 71.

Die städtebauliche Zielsetzung für die Anordnung der Gebäude im Plangebiet geht von der Schaffung straßenorientierter Gebäudeachsen aus. Durch den relativ großzügigen Spielraum in der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude wird jedoch eine vielfältige Struktur mit Freiräumen in der Gestaltung des Raumes möglich bleiben. Bedingt durch die einheitlich beidseitige Bebaubarkeit der Räume und dem Wechsel von Straßenzug und Platzbildung ist die Möglichkeit von Gemeinschaftsaktivitäten im Straßenraum gegeben und der kommunikative Effekt erhalten. Rückzugszonen zur Wahrung der Privatheit sind mit den rückwärtigen Gartenbereichen ausreichend vorhanden.

Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt von der Marienstraße aus. Verkehrlich erfolgt die Anbindung auch an die Max – Adler – Straße, wobei hier der Aspekt Radfahrer- und Fußgängerverhalten ausschlaggebend waren und daher eine Verkehrsberuhigung bzw. Einschränkung erfolgte.

Das gewählte städtebauliche Konzept erweist sich als kostengünstig, da aufgrund des weitgehend beidseitigen Anbauens an die Straßen, die Erschließungsfläche und damit auch die versiegelte Fläche gering gehalten werden kann.

4.1 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Grundlagen zur Umsetzung der im Abschnitt 2 dargelegten Zielvorstellungen gelegt werden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

4.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf der Stadt Salzwedel.

Als Art der baulichen Nutzung wurde das Gebiet daher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren. Entsprechend den angestrebten Zielen sind

Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen worden. Sie würden die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen und dem gewachsenen Bild widersprechen.

4.2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosßflächenzahl (GFZ), die Geschossigkeit und die Bauweise angegeben.

Grundflächen- und Geschosßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Sie bleibt damit unter dem in § 17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert. Aufgrund der beabsichtigten Bauweise, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, ist eine höhere Grundflächenzahl nicht erforderlich. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,5 und ermöglicht so die Anrechnung von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind. Der Dachgeschossausbau gemäß BauO LSA bleibt also möglich, wenn dieser im Rahmen der Vollgeschossregeln erfolgt. Die Anrechnung der Fläche bei der Beurteilung bleibt wahlfrei.

Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

Auf die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Dachtraufe wird verzichtet. Die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von einem Meter über dem Bezugspunkt dient der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines harmonischen Charakters des Baugebietes. Sie wird ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Dachform und Firstrichtung.

4.2.3 ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die Einschränkung der Abweichung von der Baugrenze entlang der Straßen durch eine textliche Festsetzung soll ein Auflockern des Straßenbildes gewährleisten. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Straßen soll ein Streifen von 3 – 7 Meter als Abstand zur Straßenverkehrsfläche freigehalten werden. Dieser Abstand ist zur Wahrung der Privatheit in den ebenerdigen, zur Straße angeordneten Wohnräumen erforderlich. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Die vorgeschlagene Grundstücksparzellierung ermöglicht es, auf den Rückseiten größere Gartenbereiche vorzusehen. Die Bebauungsstruktur soll durch Platzbildung und Einengungen von Straßenteilen mit Pflanzscheiben aufgelockert werden. Im Plangebiet können in den jeweiligen Bereichen Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen.

4.2.4 FESTSETZUNG EINER OBERGRENZE DER ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE

In den Allgemeinen Wohngebieten wurde eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude vorgenommen. Dies ist erforderlich, da die Leistungsfähigkeit der verkehrsberuhigten Straßen begrenzt ist und die Flächen gleichzeitig als Spiel- und Kontaktbereich vorgesehen sind. Des weiteren dient die Festsetzung der Sicherung des Charakters des Gesamtgebietes als Einfamilienhausgebiet.

4.2.5 HAUSGÄRTEN

Zur Sicherung der Privatheit und zur Eindämmung des Eingriffs in die Natur und Landschaft wurde die Festsetzung Hausgärten für die freibleibenden Grundstücksflächen getroffen. Dies erfolgte um sicherzustellen, dass Flächen entgegen den Zielsetzungen des Gebietes gestaltet bzw. anderweitig genutzt werden.

4.3 ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE, SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

4.3.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der Marienstraße her. Ihrem Charakter nach ist sie eine innerörtliche Sammelstraße.

Das Plangebiet wird durch verkehrsberuhigte Wohnwege/Straßen erschlossen. Der Ausbau erfolgt als kombinierte Geh- und Fahrbahn für Schrittgeschwindigkeit (verkehrsberuhigte Zone). Hin zur Max – Adler – Straße ist der Übergang zur Fahrradstraße (30 km/h Zone) vorgesehen, um im Bedarfsfall eine zusätzliche Zu- und Abfahrt zu ermöglichen und gleichzeitig die Zufahrt zum westlich angrenzenden Kleingartengebiet abzusichern. Vorrangig soll jedoch der westliche Planbereich den Fußgänger und Radfahrer vorbehalten bleiben.

Die vorgesehenen Ausbauquerschnitte sind als Anlage beigelegt. Sie sind nur als Empfehlung zu verstehen und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die freibleibenden Bereiche im Straßenraum werden für den Ausgleich genutzt. Dazu wird ein ein Meter breiter Streifen im Wechsel mit Grünbereichen und Baumpflanzungen als Baumscheiben freigehalten. Gesonderte Stellflächen für Besucher des Wohngebietes werden auf Grund der geringen Größe des Gebietes und der vorhandenen Möglichkeiten innerhalb der Verkehrsfläche nicht angeordnet.

4.3.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet sind im nordwestlichen Bereich Grünflächen als Regenrückhalteflächen vorgesehen. Diese Grünflächen dienen im Zusammenhang mit dem Grabenbereich und den Grünflächen entlang der verlängerten Max – Adler – Straße dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und werden möglichst naturnah gestaltet.

mit [1] gekennzeichnete Fläche:

Standortgerechte Bepflanzung von 10 - 15% der Fläche mit Feldgehölzinseln, Restflächen als extensive Mähwiese

mit [2] gekennzeichnete Fläche:

Anlage einer naturnahen Regenwasserrückhaltung als grasbewachsene Senke mit zeitweiliger Überstauung, standortgerechte Bepflanzung der restlichen Bereiche auf 20 - 30% der Restfläche mit Feldgehölzinseln der potentiell natürlichen Vegetation, Restflächen als extensive Mähwiese

mit [3] gekennzeichnete Fläche:

Die freibleibenden Grundstücksbereiche sind zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen als Hausgärten herzurichten. Besondere Festsetzungen zur Gestaltung und Nutzung werden nicht getroffen.

Für die Festsetzung der Arten wurde eine Pflanzliste in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Auswahl für die Bereiche [1] und [2] ist in einem Bepflanzungsplan in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

4.3.3 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Der Grabenbereich einschließlich seiner Böschungen westlich der verlängerten Max – Adler – Straße bleibt in seiner Form unberührt. Durch eine extensive Bewirtschaftung ist sicherzustellen, dass die bestehende Flora und Fauna erhalten bleibt (extensive Mähwiese mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr).

4.4 IMMISSIONSSCHUTZ – PASSIVER SCHALLSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.24 BAUGB)

Auf Grund der Einstufung der bebaubaren Flächen innerhalb des Gebietes in den Lärmpegelbereich 1 und 2 gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete sind im gesamten Planungsgebiet bauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Die Grenzwertüberschreitung bezieht sich hier vor allem auf die Nachtstunden.

Die Umfassungswände und dabei insbesondere deren Einbauten, sind in Abhängigkeit ihrer Nutzung nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel auszulegen. Schutzbedürftige Räume sind durch Umfassungsbauteile mit einem Schallschutzwert von $R_{w,ies} \geq 30$ db zu umschließen. Der Nachweis der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauherrn zu erbringen.

5.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 MAßNAHMEN – KOSTEN – FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- ❖ den Bau der Erschließungsstraßen und Wege
- ❖ den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- ❖ den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- ❖ den Anschluß an das E- Netz auf der Niederspannungsebene (Telekommunikationsanlagen)
- ❖ den Bau von Gasversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- ❖ die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- ❖ die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes

Die Erschließungskosten werden im Erschließungsprojekt beziffert.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich ca. zu 2/3 in privatem und zu 1/3 in städtischem Eigentum. Die Grundstücke können auf Grundlage der im städtebaulichen Entwurf informativ dargestellten Grundstücksgrenzen parzelliert werden. Dafür sind bodenordnende Maßnahmen (Umlegung) erforderlich.

5.2 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.2.1 ERSCHLIEßUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- ❖ eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- ❖ den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenet
- ❖ die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- ❖ eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserableitung
- ❖ einen ausreichenden Brandschutz

Diese Anforderungen werden durch die Planung gewährleistet.

5.2.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Wohnwege ist das 3-achsige Müllfahrzeug.

5.2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Für das gesamte Plangebiet ist der Neuaufbau eines Leitungsnetzes erforderlich. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel GmbH. Für das gesamte Plangebiet ist der Neuaufbau eines Niederspannungsnetzes erforderlich.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Salzwedel GmbH. Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung,

dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich angezeigt werden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt.

Das Oberflächenwasser von den Straßen wird im Trennsystem gesammelt und über ein Rückhaltebecken in den Schlachthofgraben abgeleitet. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Das Oberflächenwasser der Grundstücke ist soweit möglich zu versickern bzw. einer anderweitigen Verwendung zuzuführen. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

5.2.4 WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange nicht berührt.

5.2.5 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

5.2.6 WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Das ausgewiesene Gebiet knüpft an die bestehenden Verhältnisse an und trägt durch variable Grundstücksgrößen und entsprechende Erschließungskosten zur Umsetzung der oben gestellten Anforderungen bei.

5.3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB) verbunden.

5.3.1 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang:

- ❖ die Reinhaltung der Gewässer
- ❖ die Abfallbeseitigung
- ❖ den Immissionsschutz
- ❖ den Bodenschutz.

5.3.2 REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet berührt wird die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer – Schlachthofgraben.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder „Vorranggebiete für Wassergewinnung“ noch „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung“. Das Grundwasser ist relativ ungeschützt. Eine Gefährdung des Grundwassers entsteht bei der Ausweisung der Fläche als Wohngebiet nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet werden.

Weiterhin ist zu gewährleisten, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei einer Nutzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

5.3.3 ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschlußzwang an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises gewährleistet.

Mit Sonderabfällen im Sinne von § 15 Abs. 3 Satz 2 KrW - AbfG, die der Landkreis nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist nicht zu rechnen.

5.3.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) müssen im Interesse des Umweltschutzes vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 71, die eine Lärmbelastung verursacht. Eine Lärmbelastung aus Gewerbebetrieb ist in dem Gebiet nicht zu verzeichnen. Eine Überschreitung der Richtwerte gemäß 16. BImSchV und DIN 18005 für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) ist nur in Randzonen während der Nachtstunden erkennbar (59 / 49 dB(A)), so dass aktive Maßnahmen hier nicht berücksichtigt werden. Mit der Ansiedlung von störendem Gewerbe ist nicht zu rechnen. Die Entwicklung der Verkehrsbelastung sollte jedoch seinen Niederschlag finden. Um Beeinträchtigungen daraus auch in Zukunft zu vermeiden, sind Festsetzungen hinsichtlich der Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden zu treffen.

Bezogen auf das im Plangebiet ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wurden die Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr nach dem Berechnungsschema der DIN 18005 bzw. RLS 90 ermittelt. Für alle Bauvorhaben sind aufgrund der Lärmbelastung aus KFZ-Verkehr auf der Bundesstraße B 71 und den Planstraßen für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen für die Lärminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel (Mittelungspegel) nach VDI 2719, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind, nicht überschritten werden.

Nr.	Raumart	Mittelungspegel dB (A) Innen
1.	Schlafräume nachts in reinen und allgemeinen Wohngebieten	25 dB (A)
2.	Wohnräume tagsüber in reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB (A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume	
3.1	Ruhebedürftige Einzelbüros, Wissenschaftliche Arbeitsräume, Vortragsräume, Arztpraxen	35 dB (A)
3.2	Büros für mehrere Personen	40 dB (A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Läden	50 dB (A)

Sofern diese Pegelwerte nicht schon durch Grundrißgestaltung und Baukörperanordnung bei Berücksichtigung der aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorhandenen Isolierverglasung der Fenster eingehalten werden, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster, hier in der Regel der Klassen 1 und 2, entsprechend der VDI - Richtlinie 2719 bzw. schalldämmende Außentüren, Dachflächen und Wände usw. zu verwenden.

Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn eine Konstruktion dem Nachweis gemäß DIN 4109, Punkt 5 genügt. Maßgebend sollen dabei die Anforderungen nach dem Schallpegelbereich 1 und 2 sein.

Betreffend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Rahmen des Planungsverfahrens, als Bestandteil der Bauvorlagen, vom Bauherren/Antragsteller ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Außenbauteile zu erbringen.

Bezüglich der Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wird auf folgende Kennwerte verwiesen:

DTV = 11500 / 24h

LKW - 20 % für Tag und Nacht

Allgemein gilt für den Nachweisansatz Straßenlärm der Lärmpegelbereich 1 und 2, mit dem notwendigem Schallschutzmaß $\text{erf. } R'_{w, \text{res}} \geq 30 \text{ dB}$ für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden.

Zone 1 - Lärmpegelbereich 1 - Belastung bis 55 dB(A)

Zone 2 - Lärmpegelbereich 2 - Belastung 56 bis 60 dB(A)

5.3.5 BODENSCHUTZ

Bei der Realisierung des Bauvorhabens kommt dem Bodenschutz zur Erhaltung der natürlichen Bodenoberfläche in den nicht baulich genutzten Bereichen eine besondere Bedeutung zu. Bei allen Bauvorhaben ist daher eine Nutzung dieser Grundstücksbereiche zu vermeiden. Ober- und Unterboden sind bei Erarbeiten getrennt aus- und einzubauen. Bezüglich des Schutzes des Mutterbodens gilt § 202 des Baugesetzbuches.

5.4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- ❖ dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- ❖ dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

5.4.1 LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Da verbindliche Bewertungskriterien in Sachsen-Anhalt fehlen und in Grünordnungsplänen verschiedene Bewertungsansätze verwendet werden, soll hier ein vereinfachtes Modell zur Bewertung herangezogen werden (Magdeburger Modell). Es basiert auf einer flächenbezogenen Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs durch Bildung der Differenz zwischen den vorhandenen Wertigkeiten vor und nach der Planung. Die Biotoptypen werden dazu flächenmäßig erfaßt und jeweils mit einem Wertfaktor für den Biotoptyp multipliziert, der zwischen 0 und 1 (je nach Bedeutung für den Naturhaushalt) liegt.

5.4.2 FLÄCHENBEWERTUNG

Gärten: Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch Gartenanlagen gekennzeichnet. Diese Flächen werden teilweise intensiv gärtnerisch genutzt, teilweise liegen sie bereits längere Zeit brach. Die vorhandenen Gartenlauben überschreiten das gemäß Bundeskleingartengesetz übliche Maß, teilweise sind Garagen auf den Parzellen vorhanden. Erschließungswege und Befestigungen im Gebiet stellen sich als versiegelte Flächen dar. Zur Erfassung dieser Situation wird die bebaute Fläche mit dem Faktor 1,2 bewertet.

Die an die verlängerte Marienstraße angrenzenden Grundstücke sind ihrem Status gemäß §34(1) BauGB nach, als Bauland einzustufen.

Bestehende Straßen: Die bestehenden Straßen sind als Asphaltdecke oder Betonstraße befestigt. Für sie ist ein Ansatz von 0,0 Werteinheiten pro m² angemessen. Vorhandene Randstreifen sind begrünt.

Grünflächen: Die im Bereich westlich der verlängerten Max – Adler – Straße vorhandenen Grünflächen stellen sich als Wiese, durchzogen mit unbefestigten Wegen dar. Von ihnen aus erfolgt teilweise der Zugang zum angrenzenden Kleingartengebiet hin zur Bundesstraße B 71 (Thälmannstraße). Abgegrenzt wird die Fläche durch den vorhandenen Graben II. Ordnung – Schlachthofgraben, der als natürlicher Bereich ohne schädliche Bewirtschaftung angesehen wird.

5.4.3 ERMITTLUNG DES PUNKTWERTES FÜR DIE AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Abschnitt 1 – Flächen im Bestand gemäß Aufstellung nach 3.2.1

❖ Gesamtfläche des Plangebietes:	19832 m ²	
❖ Wohngebäude und Garten, bebaut bzw. nach § 34(1) BauGB bebaubar, Flurstück verschiedene – 3733 m ²		
30% theoretisch bebaut	1120 m ² * 0,0 =	0
15% theoretisch versiegelt	566 m ² * 0,0 =	0
55% Hausgärten	2053 m ² * 0,4 =	821,6
Zwischensumme Punktwert		821,6
❖ Gartenanlagen (teilweise brachgefallen), Flurstück verschiedene - 13042 m ²		
bebaute Fläche	761 m ² * 0,0 =	0
davon 20 % für versiegelte Flächen	152 m ² * 0,0 =	0
gärtnerisch genutzte Fläche	12129 m ² * 0,4 =	4851,6
Zwischensumme Punktwert		4851,6
❖ Verkehrsanlagen – verlängerte Marienstraße – Straßenausbau Beton, Flurstück verschiedene - 244 m ²		
davon 80% versiegelt	196 m ² * 0,0 =	0
davon 20% Randstreifen	48 m ² * 0,3 =	14,4
Zwischensumme Punktwert		14,4
❖ Verkehrsanlagen – verlängerte Max – Adler – Straße – Straßenausbau Asphalt; Flurstück 344/66 – 2813 m ²		
Teilfläche versiegelte Wege	606 m ² * 0,0 =	0
Grünflächen an der verlängerten Max – Adler – Straße, Wiese und unbefestigte Wege	1532 m ² * 0,3 =	459,6
Graben II. Ordnung mit Böschungen	675 m ² * 0,4 =	270
Zwischensumme Punktwert		729,6
❖ Gesamtsumme Punktwert		6417,2

Abschnitt 2 – Flächen nach Durchführung des Bebauungsplanes

❖ Gesamtfläche des Plangebietes:	19832 m ²	
❖ Straßenraum – versiegelt mit Randstreifen		
Marienstraße	243 m ²	
verlängerte Max – Adler – Straße	1595 m ²	
Planstraße A – Pflaster	2286 m ²	
Summe der Verkehrsflächen*	4124 m ²	
davon 75% versiegelt	3093 m ² * 0,0 =	0
davon 25% begrünte Randstreifen**	1031 m ² * 0,5 =	515,5
Pflasterfläche Planstraße A	2286 m ² * 0,1 * 0,75 =	171,5
Zwischensumme der Punktwerte		686,5
❖ Grünflächen		
Flächen zur Regenrückhaltung		
naturnahes Regenrückhaltebecken	540 m ² * 0,5 =	270
Teilflächen westlich des Grabens		
als Wiesen mit Feldgehölzen	615 m ² * 0,5 =	307,5
Zwischensumme der Punktwerte		577,5

Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Grabenflächen und Böschungen	$675 \text{ m}^2 * 0,5 =$	337,5
Zwischensumme der Punktwerte		337,5
❖ Bauflächen – Allgemeines Wohngebiet		
Summe der Grundstücksflächen 13878 m ²		
bebaubare Fläche – 30%	$4163 \text{ m}^2 * 0,0 =$	0
Zulage für Versiegelungen – 15%	$2082 \text{ m}^2 * 0,0 =$	0
Fläche für Hausgarten – 55%	$7633 \text{ m}^2 * 0,4 =$	3053,20
Zwischensumme der Punktwerte		3053,20
Gesamtsumme der Punktwerte		4655,2

* Der Flächenansatz von 75 zu 25% erfolgt unter der Annahme einer durchschnittlichen Straßenbreite von max. 5,50 m und einem Seitenraum von je 1,00 m, wobei die Verhältnisse an der verlängerte Max – Adler – Straße günstiger zu bewerten wären.

** Begrünte Randstreifen gemäß den Festsetzungen in Teil B mit Laubbäumen und Rasen bzw. bodendeckenden Sträuchern.

5.4.4. BILANZIERUNG

Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass ein vertretbarer Eingriff in den Naturhaushalt infolge der Versiegelung durch Gebäude und Straßen im Plangebiet entsteht. Als Eingriffsbereich sind insbesondere die als Wohngebiet ausgewiesenen, ehemals gärtnerisch genutzten Flächen zu betrachten. Die Bewertung des Eingriffs und die Bezifferung des erforderlichen Ausgleichs soll über ein vereinfachtes Bewertungsmodell erfolgen. Die Bewertung des Planungszustandes orientiert sich an den in der Anlage 2 aufgeführten Wertfaktoren des Magdeburger Modells.

Die Bewertung der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff ergibt eine Eingriffsbilanz von 6417 auf 4655 Punkte (quadratmeterbezogen). Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt unter Zugrundelegung des Magdeburger Modells 6417 Punkte. Er liegt damit um 1762 Punkte höher als der zu erwartende Flächenwert nach dem Eingriff. Der Haupteingriff erfolgt im Bereich der derzeit als Kleingärten genutzten Flächen.

Zur rein rechnerischen Kompensation des Eingriffes wird eine zusätzliche Ausgleichsfläche benötigt. Bei Ansatz eines Flächenwertes von 0,7 nach dem Bewertungsrahmen, ergibt das eine Mindestfläche von $1762/0,7 = 2517 \text{ m}^2$ für den Ausgleich und Ersatz. Dieser Ansatz ist insofern unrealistisch, da eine vorhandene Freifläche für den Ausgleich verwendet werden soll. Die konkrete Größe ist daher erst nach Auswahl der Standorte möglich.

Durch die Maßnahmen auf den im Plangebiet vorhandenen Ausgleichsflächen kann der im Wohngebiet zu verzeichnende Eingriff nicht ausgeglichen werden. Zur Kompensation dieser Verhältnisse wird ein Flächenausgleich mit vorhandenen Reserveflächen der Stadt Salzwedel durchgeführt um so rein rechnerisch den Eingriff zu regulieren. Die dazu notwendige Bereitstellung einer Ausgleichsfläche als Fläche zum Schutz und zur Erhaltung des Naturraumes ist durch die Stadt Salzwedel mit dem Umweltamt abzustimmen.

Abschließend kann auf Grund der Überschlagsberechnung festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der notwendigen zusätzlichen Ausgleichsfläche kein nachhaltiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestehen bleibt.

5.4.5 LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

5.5 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen:

- ❖ das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- ❖ das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- ❖ das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan grundsätzlich gefördert, er bewirkt eine erhebliche wertsteigernde Umwandlung von Gartenflächen in

Wohnbaugrundstücke. Trotz der zu erwartenden Wertsteigerung wurden jedoch Bedenken seitens einiger Eigentümer von Gärten in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebracht, die ihre Gärten weiterhin nutzen möchten. Die Berücksichtigung aller Einwände würde aber zu erheblichen Mehraufwendungen in der Erschließung und Problemen in der Parzellierung führen. Weiterhin gewichtet die Stadt Salzwedel die Belange der Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für den Bedarf Salzwedels höher als die Belange der Garteneigentümer.

5.6 ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr. 29 - 00 Wohngebiet „Verlängerte Max - Adler - Straße“ - Stadt Salzwedel steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet ca. 1,9 ha Gartenland erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 15 Einfamilien- und Doppelhäusern. Der Bebauungsplan führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 60 Einwohner. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft nicht. Umweltbelange werden durch die Umwandlung von Kleingärtenflächen in Bauland beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird aber durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes und auf separaten Ausgleichsflächen der Stadt Salzwedel ausgeglichen. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan aufgrund der Festsetzungen nicht.

Private Interessen der Eigentümer von Gärten werden durch die Planung beeinträchtigt. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Stadt aber höher anzusetzen. Im wirtschaftlich vertretbarem Rahmen wurden diese jedoch berücksichtigt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

6.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Danach können örtliche Bauvorschriften auch mit einem Bebauungsplan erlassen werden. Zweck einer örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

6.2 ERFORDERLICHKEIT UND GELTUNGSBEREICH

Um einen Abrundungseffekt im Erscheinungsbild des bestehenden Wohngebietes zu erzielen und das Orts- und Landschaftsbild harmonisch zu ergänzen, ist es notwendig auf die Art und Weise der Bebauung Einfluß zu nehmen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die zulässigen Materialien und Ausführungen der Außenwände und die Dachformen baulicher Anlagen durch Gestaltungsfestsetzungen bestimmt. Der Geltungsbereich der Gestaltungsfestsetzungen umfaßt notwendigerweise alle Baugrundstücke des Plangebietes.

6.3 KONKRETE FESTSETZUNGEN

6.3.1. FASSADEN

In Anlehnung an das Erscheinungsbild des Wohngebietes südlich der Schillerstraße und der vorherrschenden Strukturen in der Stadt Salzwedel sind die Außenwände der Gebäude in Putz oder in Klinker zu erstellen. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz, Metall und Glas möglich, solange dies in Verbindung mit vorstehenden Materialien erfolgt. Hierdurch ergeben sich vielfältige Kombinationsmöglichkeiten, die vor allem den Aspekt zeitgemäßer Architektur widerspiegeln sollen.

6.3.2. DÄCHER

Die Gestaltung der Dächer erfolgt in Anlehnung an die Verhältnisse der näheren Umgebung. Aufgrund der vorhandenen Vielfalt wird hier nicht übermäßig regelnd eingegriffen. Für sämtliche Gebäude (außer Garagen und Nebengebäude) wird ein Dachneigungsbereich von 18° bis 45° festgesetzt. Als Dachform ist in Salzwedel traditionell das Satteldach vorhanden. Um aber auch andere Hausformen zu ermöglichen, wird der Bereich unschädlich um Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer entgegengesetzter Neigung erweitert.

6.3.3 EINDECKUNGEN

Typisch für die Eindeckung im historischen Ortsbild sind rote Dachpfannen. Eine vorherrschende Struktur im Plangebiet ist jedoch nicht zu erkennen, so dass auf eine Festsetzung verzichtet wurde.

~~6.4 VERSTÖßE GEGEN DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT~~

~~Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift sind gemäß § 88 BauO LSA in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung zu ahnden.~~

7.0 FLÄCHENBILANZ

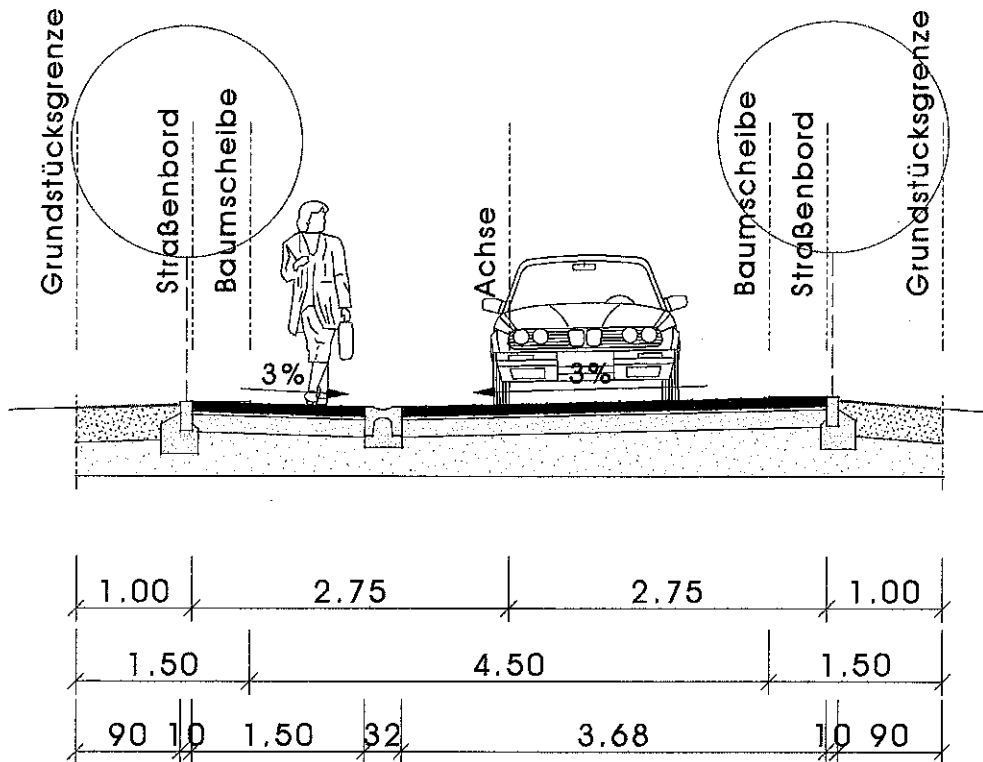
Übersicht über die Flächenverteilung

1.	Gesamtfläche des Plangebietes:	19832 m ²
2.	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche Marienstraße	243 m ²
	Fahrradstraße verlängerte Max – Adler – Straße	1595 m ²
	verkehrsberuhigter Bereich Planstraße A	2286 m ²
3.	Grünflächen	
	Flächen zur Regenrückhaltung - naturnahes Regenrückhaltebecken	540 m ²
	Teilflächen westlich des Grabens als Wiese mit Feldgehölzen	615 m ²
4.	Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grabenflächen und Böschungen	675 m ²
	Zwischensumme 1 bis 4	5954 m ²
5.	Bauflächen (nach C)	
	Allgemeines Wohngebiet	13878 m ²
	Zwischensumme 5	13878 m ²
	Gesamtsumme	19832 m ²

8.0 AUSBAUVORSCHLAG – STRAßENRAUM

Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes:

- kombinierte Geh- und Fahrbahn mit begrüntem Randstreifen und Baumscheiben
- Baumscheiben greifen wechselseitig in den Straßenraum ein
- Breite Gehbahn 1,50 m
- Breite Fahrbahn 4,00 m
- Entwässerung über Gosse als Trennstreifen Geh- und Fahrbahn
- Gesamtquerschnitt überfahrbar
- Oberbau als Betonpflasterdecke mit 3% Quergefälle zur Gosse
- Borde als Tiefborde



9.0 BESCHLUSS- UND BEKANNTMACHUNGSDATEN

Aufstellungsbeschluss	am 23.02.2000	durch den Stadtrat der Stadt Salzwedel
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	mit Schreiben vom 10.11.2000	
Öffentliche Auslegung	vom 17.11 bis 18.12.2000 und vom 29.10 bis 15.11.2001	
Satzungsbeschluss	am 23.01.2002	durch den Stadtrat der Stadt Salzwedel
Bekanntmachung	am 06.02.2002	Veröffentlichung im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel

Salzwedel, den *Januar 2002*



Schneider, Bürgermeister

ANLAGE 1

Bewertungsrahmen für Biotoptypen

Tabellarische Zusammenstellung der Wertigkeiten zur Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell

Bereich 1	
- Biotope nach § 30 NatSchGLSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.)	1,0
- Biotope von landesweiter Bedeutung	0,9
- Naturwald	0,9
- naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
- Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation	0,9
- Feuchtgrünland	0,9
- Streuobstwiesen	0,9
Bereich 2	
- unbelastetes Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum	0,8
- Laubmischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften	0,8
- historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege u. Nutzung	0,8
- Erholungswald	0,8
- Einzelbäume, Baumgruppen, Allee	0,8
- Feldgehölzhecken aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation	0,8
- extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern	0,8
- naturnahe Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	0,8
- naturnahes Regenwasserrückhaltebecken	0,8
- extensive Grünlandnutzung	0,7
- Sozialbrache / Sukzessionsflächen	0,7
- Feldgehölze / Hecken / stufige Wälder	0,7
- Ausgleich und Ersatz	0,7
Bereich 3	
- Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald)	0,5
- EG-Brache	0,5
- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,5
- fischereilich genutzte Teiche	0,4
- Freizeitgewässer	0,4
- Gräben mit Grünstreifen	0,4
- Hausgärten	0,4
- private Grünflächen in gewerblichen Misch- und Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,4
- Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,4
- Kinderspielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	0,4
- Baumschulen, Obstplantagen	0,3
- Grabeland	0,3
- intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	0,3
Bereich 4	
- nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 BauGB, § 1 BauNVO)	0,3
- Sport- und Golfplätze	0,2
- begrünte Dachflächen	0,2
- Rasengitterflächen	0,2
- übererdete Tiefgaragen	0,2
- landwirtschaftliche Betriebsflächen	0,1
- wassergebundene Decke	0,1
- Pflasterflächen	0,1
Bereich 5	
- versiegelte Flächen wie Parkplätze, Flughäfen, Industriebhof, Deponie, etc.	0,0

ANLAGE 2 – LÄRMBELASTUNG AUS VERKEHRSLÄRM

