

B-PLAN NR. 09/20 „GRÜNER WEG“

Bauleitplanung der Hansestadt Seehausen (Altmark)



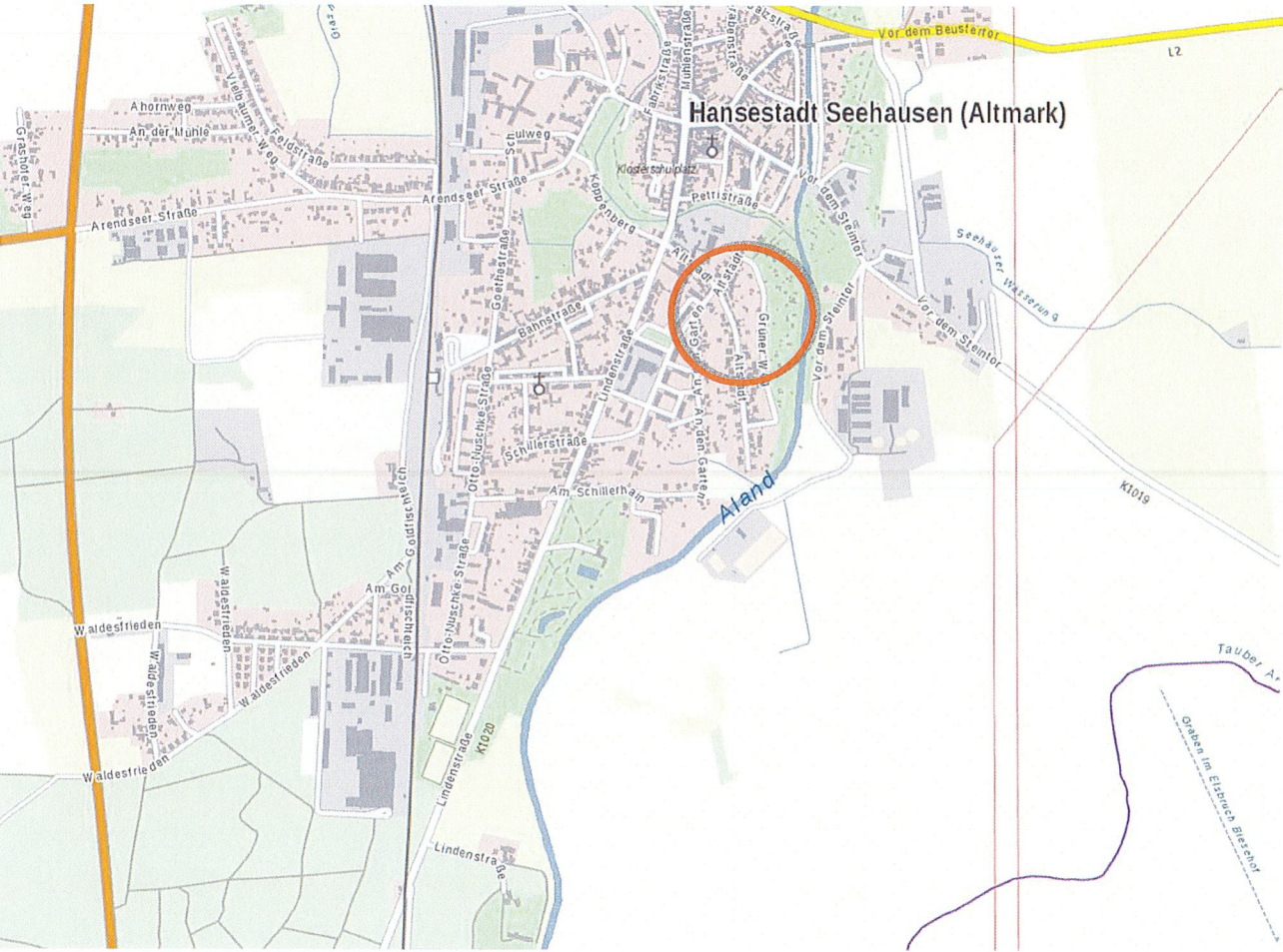
01/2022

Bauleitplanung der Hansestadt Seehausen (Altmark) vom 25.01.2022

Bebauungsplan Nr. 09/20 "Grüner Weg" in der Hansestadt Seehausen

im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

Teil A Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes



Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes

1.	Rechtsgrundlage	4
2.	Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.1	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.2	Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes	5
2.3	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	6
3.1	Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2	Nutzung im Bestand	6
3.3	Schutzgebiete und geschützte Biotope	6
3.4	Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale	6
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.1.1	Allgemeines (vorher reines)Wohngebiet	6
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
	Maß der baulichen Nutzung	7
	Anzahl der Vollgeschosse	7
	Höhe der baulichen Anlage	7
4.3	Verkehrsflächen	7
5.	Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
5.1	Erschließung	7
5.1.1	Verkehrerschließung	8
5.1.2	Ver- und Entsorgung	8
5.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
6.	Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	9
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9
8.	Flächenbilanz	9

Teil B Planzeichnung

Angehängte Beikarten: Karte Überschwemmungsgebiete
Karte Hochwassergefahrenkarte HQ200

Teil A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 09/20 "Grüner Weg"

in der Hansestadt Seehausen (Altmark)

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung - PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Osten der Stadt Seehausen (Altmark) befindet sich eine Grünfläche, welche als Gartenland genutzt wird. Im unmittelbar an die „Altstadt“ (Straße) angrenzenden Bereich wurden bereits Wohnhäuser errichtet. Die Weiterführung der Bebauung muss aus planungsrechtlicher Sicht geregelt werden.

Da die Hansestadt Seehausen (Altmark) ein besonderes Interesse daran hat, ortsansässigen Familien sowie Heimkehrern bedarfsgerecht die Wohnnutzung zu ermöglichen, soll über das vorliegende B-Plan- Verfahren die Möglichkeit der Nutzung dieser Grünflächen geschaffen werden.

Der Plan soll als Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Begründung zur Verkleinerung des vereinfachten Bebauungsplanes

Die im Entwurf vom 05.01.2021 dargestellte Gebietskulisse des B-Plans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung und der fehlenden Nachweisführung des tatsächlichen Bedarfs auf nunmehr 6 Flurstücke reduziert.

Der Stadt liegen auf Anfrage Interessenbekundungen der Grundstückseigentümer vor, ihr Grundstück zwecks Bebauung in den B-Plan zu integrieren. Ein Eigentümer von 2 Grundstücken möchte zeitnah auf beiden Grundstücken ein Eigenheim bauen.

2.2 Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

Für das vorliegende Plangebiet sind die Voraussetzungen zur Anwendung des §13 a BauGB gegeben.

Der Bebauungsplan 09/20 "Grüner Weg" in der Stadt Seehausen beinhaltet eine zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen (40% von 4.854 m²= 1.941,6 m²) und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

Der Bebauungsplan setzt ein reines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in reinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebietes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Die Voraussetzungen für die Durchführung im Verfahren nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.

2.3 Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke:

430; 431; 424/2; 432; 433; 434 der Flur 11 in der Gemarkung Seehausen.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Zeichnerischer Teil Plan A) zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

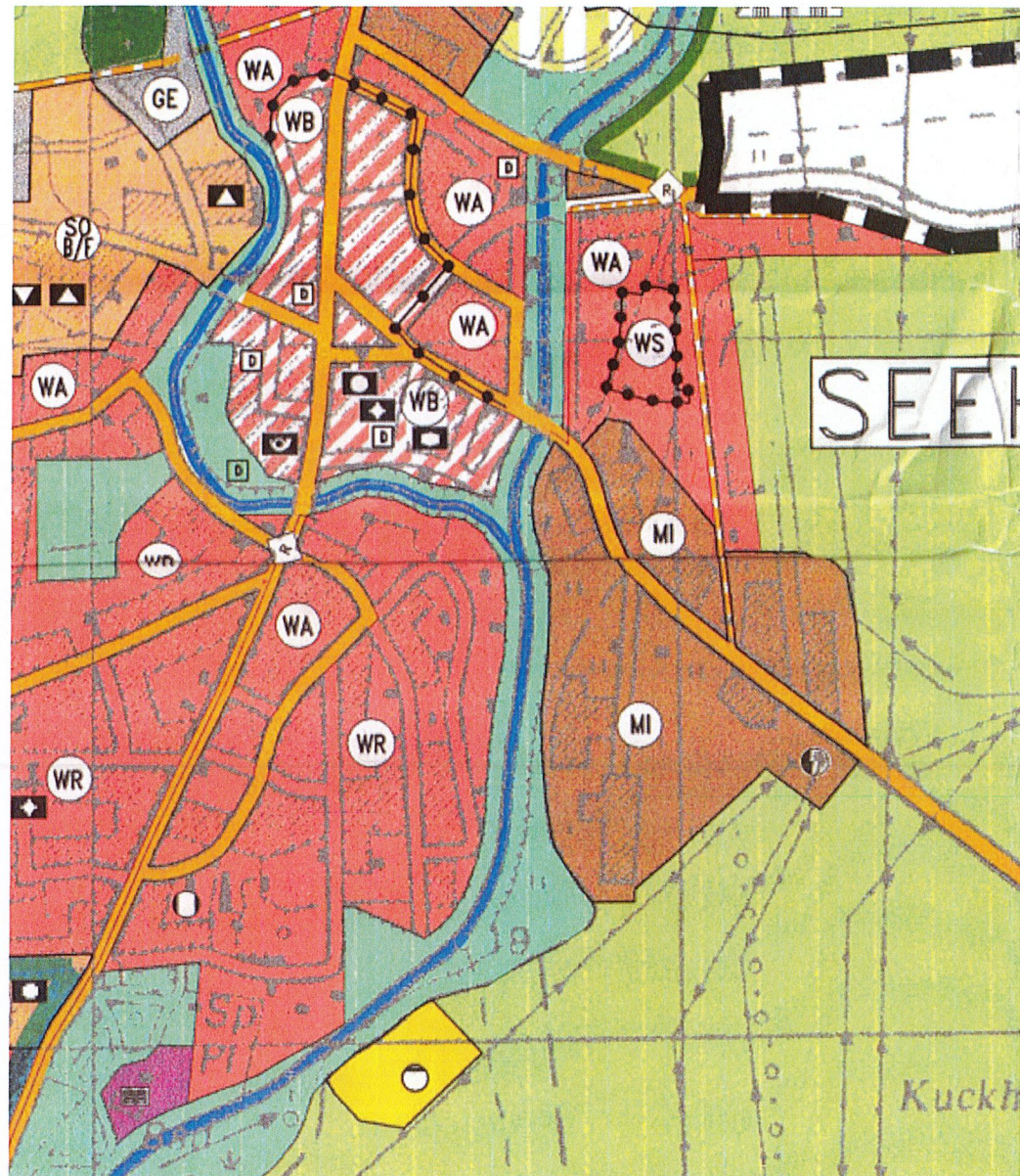
im Norden: Wohn- und Nebengebäude der Nachbarbebauung

im Westen: Nebengebäude der Nachbarbebauung

im Süden: Gartenland der dazugehörigen Wohnbebauung

im Osten: kleingärtnerische Nutzung mit entsprechender Bebauung

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



2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Seehausen (Altmark), welcher am 20.02.1998 Rechtskraft erlangt hat, befindet sich das Plangebiet im reinen Wohngebiet.

Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt als reines Wohngebiet (WR). Der Besucherverkehr zu diesen Grundstücken soll der rein privaten Nutzung vorbehalten sein, um die Geräuschbelastung der vorhandenen Gartenanlagen und deren Nutzern so gering wie möglich zu halten.

2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der vorläufigen planerischen Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam. Die obere Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.

Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt (LEP- LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Die Hansestadt Seehausen ist ein zentraler Ort, für die das Entwicklungsgebot gegeben ist. Die Ortsentwicklung soll sich am Eigenbedarf orientieren. Die vorliegende Planung ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Das Plangebiet weist keine Eignung als anders zu nutzende Fläche auf. Sonstige, der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

In der Innenstadt von Seehausen existieren viele Leerstandsobjekte, jedoch ist der Bedarf nach Wohneigentum in innenstadtnaher aber trotzdem ruhiger Lage vorhanden. Deshalb soll mit der Aufstellung des B-Plans 09/20 „Grüner Weg“ die Umnutzung der Kleingärten zugunsten Wohnnutzung eingeleitet werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 4.854 m². Das Plangebiet umfasst 6 Flurstücke aus der Flur 11 der Gemarkung Seehausen. Diese 6 Grundstücke sollen mit 5 Wohnhäusern bebaut werden.

3.2. Nutzung im Bestand

Die Grundstücke die eine Anbindung von der „Altstadt“ haben sind straßenseitig mit Wohnhäusern bebaut, deren Grundstücke unmittelbar an das B-Plangebiet grenzen. Die Grundstücke die westlich vom Grünen Weg liegen (das B-Plangebiet), werden als Gärten genutzt und sind teilweise mit Gartenlauben bestückt.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.4. Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale

Das betrachtete Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufige festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG.
(siehe Anlage Plan Überschwemmungsgebiete)

Jedoch liegt das Plangebiet in einem Risikogebiet nach § 78b. Das betrachtete Gebiet befindet sich im Risikogebiet "Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit" - Extremereignis (200-jähriges Ereignis - HQ 200/HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen). Da sich die umliegende Bebauung in gleicher Höhenlage wie das geplante B-Plangebiet befindet, ist das Risiko eines Hochwassers bekannt. Die Bauwilligen werden darauf hingewiesen.
(siehe Anlage Plan Hochwassergefahrenkarte)

4. Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 reines Wohngebiet

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmen nach § 3 (3) werden nicht zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhe der Gebäude

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

Für reine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig. Die Geschossigkeit wird auf 1 Vollgeschoss beschränkt. Dies entspricht der besonderen Lage und der Prägung der näheren Umgebung.

Als Einfriedungen sind Hecken und Holz-/Metallzäune zulässig. Betonelemente und Maschendraht zur Straßenseite sind unzulässig.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist in erster Linie gärtnerisch oder naturnah zu gestalten. Eine Versiegelung dieser Flächen soll minimiert werden.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgelegt. Diese unterstreicht für den Standort die gewollten Ansiedlungen von Einfamilienhäusern (Einzelhäuser). Zu den Nachbargrenzen wurde der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im mit einer umlaufenden Baugrenze festgelegt. Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind lediglich die bereits vorhandenen Nebenanlagen zulässig. Es sind alle Dachformen zugelassen.

4.3. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche („Grüner Weg“) ist als 6,0 m breiter Schotterweg ausgebildet und kann mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind derzeit nicht vorhanden. Die Verkehrsfläche ist öffentlich gewidmet und ist Eigentum der Hansestadt Seehausen.

5. Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die vorhandene Straße „Altstadt“ und "Grüner Weg" gesichert.

5.1.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Stendal - Osterburg. Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist möglich und muss durch den Bauwilligen beantragt werden. Gleiches gilt für die Versorgung mit Elektroenergie, Gas und Telekom.

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

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

Schmutzwasserbeseitigung: Eine zentrale Schmutzwasserversorgungsleitung im „Grünen Weg“ ist derzeit nicht vorhanden. Mittelfristig (ca. 5 Jahre) ist die Erschließung mit einer Abwasserleitung in diesem Bereich durch den WVSÖ vorgesehen.

Für die abwassermäßige Erschließung der Grundstücke ist mit der Errichtung von Eigenheimen vorübergehend eine dezentrale Lösung in Form von einer abflusslosen Sammelgrube für jedes Grundstück durch den jeweiligen Eigentümer vorzuhalten.

Nach Errichtung der Abwasserleitung durch den WVSÖ ist durch die Grundstückseigentümer ein Umschluss auf die zentrale Abwasserleitung vorzunehmen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist der Landkreis Stendal, der die Abfallentsorgung auf die Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Stendal übertragen hat. Eine Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Altstadt“ und „Grüner Weg“ vorhanden.

Niederschlagswasser: Der Bau eines Regenwasserkanals ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Löschwasserversorgung: Der nächstgelegene Feuerlöschbrunnen befindet sich an der Straßenkreuzung „Altstadt“/„An den Gärten“ in ca. 230 m Entfernung. Dieser Feuerwehrlöschbrunnen wird noch 2021 durch einen neuen ersetzt. Der neue Brunnen wird am Giebel des Garagenkomplexes ca. 40 m entfernt in der Straße „An den Gärten“ gebaut. Der Standort bis zum B-Plangebiet beträgt dann ca. 270 m.

Erdaufschlüsse entsprechen § 49 (1) WHG sind 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Die Baumschutzsatzung der Hansestadt Seehausen (Altmark) ist zu beachten und einzuhalten.

Vorhanden Gehölze sind zu erhalten oder im Falle eines Abgangs mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste zu ersetzen.

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB legt fest, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen sind.

Verbotstatbestände sind bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG einzuhalten.

Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes (300 m südöstlich) betreibt die Agrar-Genossenschaft eG Seehausen/Altmark eine Rinderanlage sowie eine Biogasanlage. In diesem Zusammenhang wurde durch die Betreiberin ein Gutachten zur Ermittlung und Bewertung von Luftverunreinigungen Berichts-Nr. 1-18-05-241-2Rev03 v. 29.05.2019, sowie ein Schallgutachten Berichts-Nr. 1-17-05-241-1 Rev01 v. 29.05.2019 erstellt. In dessen Ergebnis kann angenommen werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und unzumutbaren Belastungen auf das zukünftige Wohngebiet zu erwarten sind. Die Hansestadt Seehausen sieht keinen Interessenkonflikt zwischen dem Ziel des festzusetzenden B-Plans und den Auswirkungen durch vorhandene Anlagen.

6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf

Private Belange

Mit der Beschlussfassung zur Satzung über den Bebauungsplan „Grüner Weg“ wird das Baurecht zur Errichtung von Wohnbauten auf den Grundstücken Flurstücken 430; 431; 424/2; 432; 433; 434 der Flur 11 geschaffen.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes ist nur durch die Straße "Grüner Weg" gewährleistet.

Die zukünftigen Bauherren müssen eine gesicherte Erschließung ihrer Grundstücke nachweisen.

Sollten während der Baumaßnahmen vorhandene Leitungen oder Medienträger freigelegt werden, sind diese zu sichern oder durch geeignete Maßnahmen aus dem Baufeld um verlegt werden.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Zum B-Plan liegen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vor.

Aus der Stellungnahme des LK Stendal zum Entwurf des B-Planes Nr. 09/20 wurden die aufgeführten Hinweise und Anregungen eingearbeitet.

Bebauungsplan Nr.: 09/20 "Grüner Weg" in der Hansestadt Seehausen (Altmark)

Bei der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen privater Belange nicht eingelegt.

8. Flächenbilanz

Gartenfläche vor Aufstellung des Bebauungsplanes: 4.854 m²

Fläche des Plangebietes gesamt = 4.854 m²

Fläche reines Wohngebiet laut Bebauungsplan = 4.854 m²

Fläche nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB = 1.941,6 m²

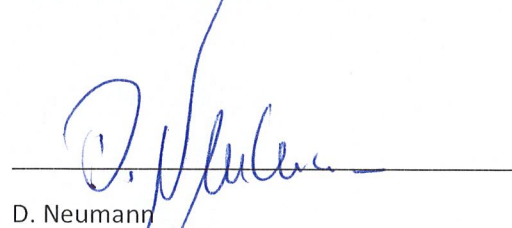
9. Kosten

Der Hansestadt Seehausen (Altmark) sind durch die Aufstellung des vereinfachten Bebauungsplanes nach § 13a BauGB zur Innenentwicklung nur Personalkosten entstanden.

10. In-Kraft-Treten

Der vereinfachte Bebauungsplan nach § 13a BauGB zur Innenentwicklung Nr. 09/20 „Grüner Weg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

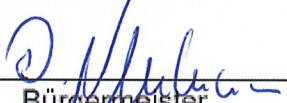
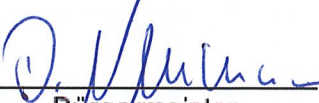
Aufgestellt: Seehausen, den 25.01.2022



D. Neumann
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom <u>23.09.2021</u> . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt. Seehausen, d. <u>23.09.2021</u>	 Bürgermeister
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des Beschlusses der StVV vom <u>23.09.2021</u> gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom <u>15.11.2021</u> bis <u>14.12.2021</u> . Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden. Seehausen, d. <u>14.12.2021</u>	 Bürgermeister
3. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom <u>01.11.2021</u> mit Frist bis zum <u>06.12.2021</u> zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Seehausen, d. <u>06.12.2021</u>	 Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am <u>25.02.2021</u> die vorgebrachten Änderungen und Bedenken geprüft. Der Entwurf und der Auslegungsbeschluss wurden am <u>25.02.2021</u> gefasst. Seehausen, d. <u>25.02.2021</u>	 Bürgermeister

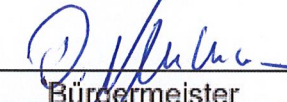
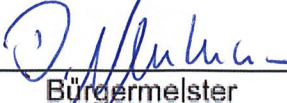
Satzung der Hansestadt Seehausen (Altmark) "Grüner Weg"

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 24.02.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09/20 "Grüner Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen.

Seehausen, d. 24.02.2022


Bürgermeister



5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungen am <u>24.02.2022</u> geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Seehausen, d. <u>24.02.2022</u>	 Bürgermeister
6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am <u>24.02.2022</u> von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde am <u>24.02.2022</u> gebilligt. Seehausen, d. <u>24.02.2022</u>	 Bürgermeister
7. Die Satzung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausgefertigt. Seehausen, d. <u>24.02.2022</u>	 Bürgermeister
8. Die Satzung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am <u>18.03.2022</u> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am <u>25.02.2022</u> in Kraft getreten. Seehausen, d. <u>18.03.2022</u>	 Bürgermeister

Vereinfachter Bebauungsplan

nach §13a Bau-GB zur Innenentwicklung

Nr. 09/20 "Grüner Weg"

Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch:
Hansestadt Seehausen (Altmark)
Gr. Brüderstr. 1
39615 Seehausen (A)

Planverfasser:
Bauamt der
Verbandsgemeinde
Seehausen (Altmark)
Gr. Brüderstr. 1
39615 Seehausen (A)

Maßstab:

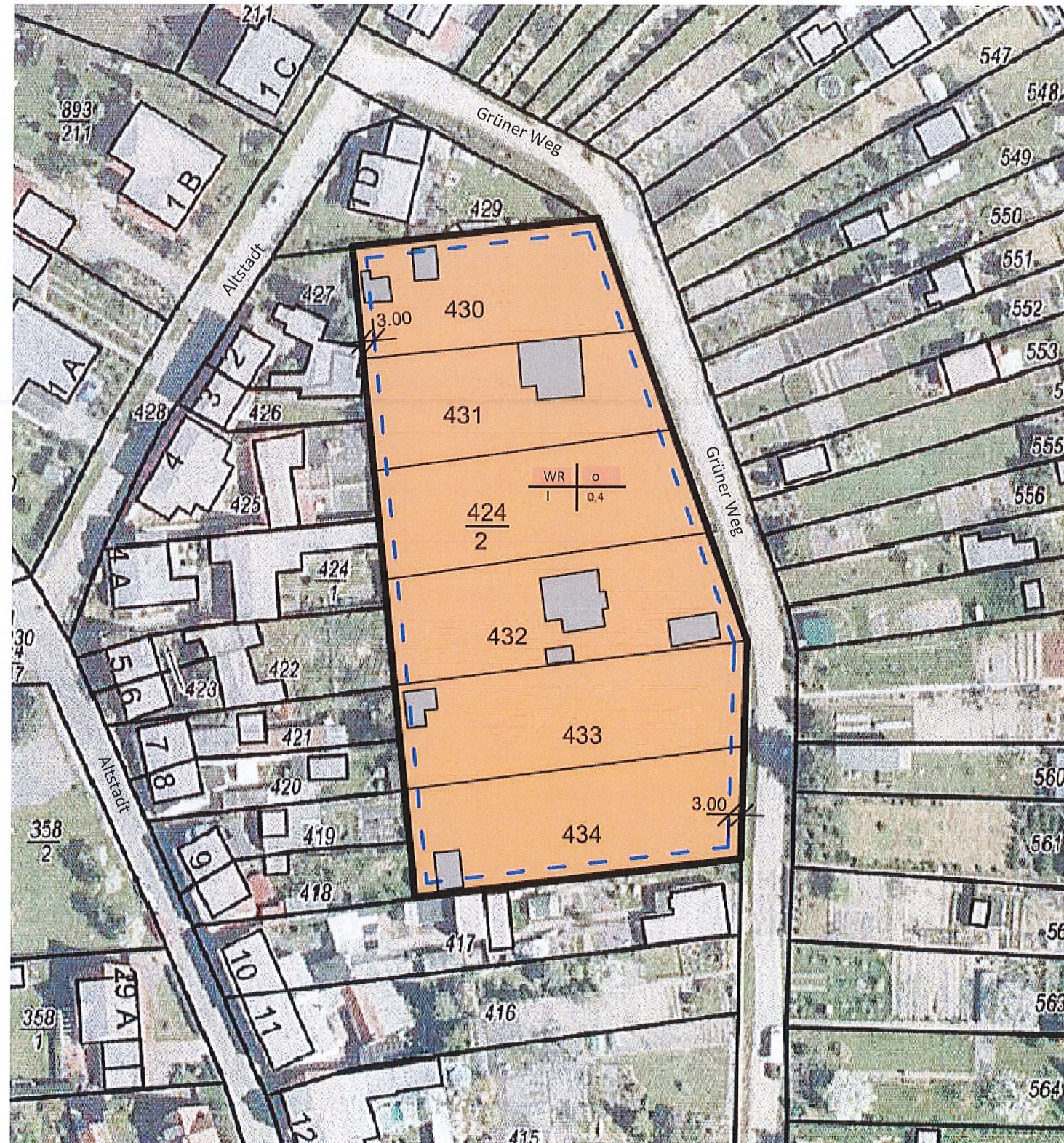
Datum: 25.01.2022
Gezeichnet:
Geändert:

Projektnummer:
21-001
Plan-Nummer/ Index:

2/3

Hansestadt Seehausen (Altmark), Vereinfachter Bebauungsplan nach §13a BauGB zur Innenentwicklung Nr. 09/20 "Grüner Weg"

Teil A - Planzeichnung



Teil A - Planzeichnung

Zeichenerklärung-Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

WR o
I 0,4 Nutzungsschablone

Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

O offene Bauweise
I Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

vorhandene Bebauung

132 vorhandene Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

Vereinfachter Bebauungsplan

nach §13a Bau-GB zur Innenentwicklung

Nr. 09/20 "Grüner Weg"

Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch:
Hansestadt Seehausen (Altmark)
Gr. Brüderstr. 1
39615 Seehausen (A)

Planverfasser:
Bauamt der
Verbandsgemeinde
Seehausen (Altmark)
Gr. Brüderstr. 1
39615 Seehausen (A)

Maßstab: ohne
Datum: 25.01.2022
Gezeichnet:
Geändert:

Projektnummer:
21-001
Plan-Nummer/ Index:
1/3

Teil B – Textliche Festsetzungen zum vereinfachten Bebauungsplan nach § 13a BauGB zur Innenentwicklung Nr. 09/20 „Grüner Weg“

Projektnummer: 21-001; Plan-Nr. 3/3

I. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)

1. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

1. Geschossigkeit (§ 20 BauNVO)
Die ein Vollgeschoss ist bei den zu errichtenden Gebäude zulässig.
2. Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen (mit Zufahrten), Nebenanlagen (i. S. v. § 14 BauNVO), sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

III. Bauweise (§ 22 BauNVO)

1. Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
2. Es sind alle Dachformen erlaubt
3. Der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3,0 Metern ist zu den Nachbargrenzen einzuhalten. Eine umlaufende Baugrenze legt die überbaubaren Grundstücksflächen fest.
4. Oberirdische Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Die Errichtung von baulichen Anlagen, einschließlich Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausnahmen bilden die bereits vorhandenen Nebenanlagen.
5. Verkehrsflächen
Die Erschließung der Wohnhäuser innerhalb des Baugebietes erfolgt über eine öffentlich gewidmete Straße. Diese Straße ist als Schotterweg in einer Breite von 6,0 m ausgebildet.

IV. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. WG LSA § 79b, Satz 1 sowie § 3 Niederschlagswassersatzung der Hansestadt Seehausen vom 20.09.2011)

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Stellplätze und sonstiger befestigter Flächen ist ortsnahe auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) i. V. m. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Seehausen (Altmark) zum Schutz von Bäumen und Hecken vom 19.09.2013, sowie dem § 44 Abs. 5 BNatSchG.

1. Zur Einhaltung des Schädigungsverbotes ist eine Bauzeitenbeschränkung vom 01. März bis zum 30. September umzusetzen. Die Rodung von Gehölzen, die Entfernung von Schnittguthaufen, der Gebäudeabriss und Bodenarbeiten (Beräumung des Baufeldes) dürfen erst ab dem 01. Oktober erfolgen.

2. Verbotstatbestände bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind einzuhalten.

VI. Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale

1. Das betrachtete Gebiet befindet sich im Risikogebiet „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit“ – Extremereignis HQ 200/ HQ extrem ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.
2. Vorzunehmende Erdaufschlüsse entsprechend § 49 Abs. 1 WHG sind vor Beginn der Arbeiten der unteren Wasserbehörde mindestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Hinweise ohne Normcharakter

Bodenfunde:

1. Bodenfunde sind entsprechend § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder dem Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§17 Abs. 3 DenkmSchG LSA)
2. Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 letzte berücksichtigte Änderung durch § 1 G vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, letzte berücksichtigte Änderung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Niederschlagswassersatzung der Hansestadt Seehausen (Altmark) vom 20.09.2011
- Baumschutzsatzung der Hansestadt Seehausen (Altmark) vom 19.09.2013
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)