

# Satzung

## zur Festlegung der Grenzen des Innenbereiches des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereichssatzung)

Aufgrund § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. S. 954) in Verbindung mit den §§ 8 und 45 Abs. 3 (1) Kommunalverfassungsgesetz LSA (KVG LSA) hat der Gemeinderat der Gemeinde Altmärkische Höhe für den OT Kossebau folgende Satzung am 26.10.2021 beschlossen.

### § 1

#### Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kossebau der Gemeinde Altmärkische Höhe werden für den Bereich der Kastanienallee erweitert.

### § 2

#### Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute OT Kossebau der Gemeinde Altmärkische Höhe wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Gemarkung Kossebau

Kastanienallee	Flur 3	Flurstück 144	Flurstück 281/66
		Flurstück 143	Flurstück 61/9
		Flurstück 344/108	Flurstück 61/2
		Flurstück 343/108	Flurstück 61/16
		Flurstück 112/1	Flurstück 280/61
		Flurstück 155/115	Flurstück 341/61
		Flurstück 156/115	Flurstück 61/18
		Flurstück 171/116	Flurstück 61/19
		Flurstück 349/116	Flurstück 61/22
		Flurstück 116/1	Flurstück 61/23
		Flurstück 348/116	Flurstück 310/106

### **§ 3**

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten OT Kossebau der Gemeinde Altmärkische Höhe für den Bereich der Kastanienallee, sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 4**

## **Bauliche Nutzung**

Auf Grund der Struktur (im Wesentlichen Hofbebauung) und seiner Nutzung kann der OT Kossebau als Dorfgebiet eingestuft werden. Demzufolge richtet sich die weitere bauliche Nutzung für den Bereich der Innenbereichssatzung „Kastanienallee OT Kossebau“ nach § 5 BauNVO.

Von den zulässigen Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO werden die Nutzungen unter Ziffer 5 bis einschließlich Ziffer 9 ausgenommen.

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind generell nicht zulässig.

Gemäß § 34 BauGB muss sich die weitere bauliche Nutzung nach Art und Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf die Belange der vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (genehmigt nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz) einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die vorhandenen Mindestabstände müssen eingehalten werden.

### **Bauweise**

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

### **Überbaubare Grundfläche**

Der bebaubare Bereich wird durch die bereits vorhandene Bebauung bestimmt. Der Abstand zur Straßenkante orientiert sich an den bereits vorhandenen Gebäuden.

Im hinteren Bereich wird die Bebauung durch eine Baugrenze auf 40 Meter von der Baulinie festgesetzt.

Untergeordnete Gebäude können zur Garten- bzw. Tierhaltung bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

## **§ 5**

### **Erschließung**

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist.

Leitungsauskünfte sind rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen, um eine versehentliche Zerstörung von Medienträgern bei Eingriffen zu vermeiden.

## **§ 6**

### **Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

- (1) Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. (Ausgleichsmaßnahmen)  
Für Hauptnutzungen werden pro 100 m<sup>2</sup> überbaute Fläche als Ausgleichspflanzung 10 m<sup>2</sup> festgelegt. Diese Pflanzung kann in Form eines 3-reihigen gemischten Gehölzstreifens mit einheimischen Laubgehölzen entlang der Grundstücksgrenze erfolgen.
- (2) Die Ausführung und Maßnahmen für den Ausgleich sind von den Bauherren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal spätestens im Rahmen der konkreten Bauanträge abzustimmen.
- (3) Wird für die geplante Bebauung der entsprechenden Flurstücke Wald in Anspruch genommen, ist eine Antrag auf Nutzungsänderung (§8 Abs. 1 WaldG LSA) bei der Unteren Forstbehörde des Landkreises Stendal zu stellen.
- (4) Eine weitere Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

## **§ 7**

### **Denkmalfachliche Festsetzungen**

- (1) Der archäologischen Denkmalpflege ist ein archäologisches Denkmal (kaiser-/völkerwanderungszeitliches Brandgrab) gemäß § 2 Abs. 2 (3) DenkmSchG LSA bekannt. Bodenbewegungen in diesem Bereich bedürfen grundsätzlich der vorherigen Abstimmung und Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA.
- (2) Archäologische Bodenfunde unterliegen dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung.
- (3) Die bauausführenden Betrieb sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde nachweislich hinzuweisen.
- (4) Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu melden und vor Gefahren zu schützen.

**§ 8**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Altmärkische Höhe in Kraft.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....*26.10.2021*.....



B. Prange  
Bürgermeister

