

Satzung

zur Festsetzung von überbaubaren Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Einheitsgemeinde Stadt Bismark (Altmark) - Ortschaft Hohenwulsch (Einbeziehungssatzung; §34 Abs.4 Nr.3 BauGB) (Stand: 01.09.2016)

Aufgrund § 34 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt 2004 Teil I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722), in Verbindung mit den §§8 und 45 Abs.2 Punkt 1 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt beschließt der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Bismark (Altmark) folgende Satzung

§1 Gegenstand

Die bebaubaren Flächen und die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Bismark werden für den Bereich nördlich Kirchstraße des Ortsteiles Hohenwulsch - nordwestlicher Ortsrand - gemäß Planzeichnung Anlage 1 festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der einbezogenen Flächen, des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Bismark (Altmark) Ortsteil Hohenwulsch für den Bereich nördlich der Kirchstraße, sind in der beiliegenden Planzeichnung (Anlage 1) dargestellt. Diese ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Bauliche Nutzung

Die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke richtet sich nach den allgemeinen Bestimmungen des §34 BauGB und den zulässigen Vorhaben für Wohnbauflächen (W) oder für Dorfgebiete (MD). Der bebaubare Bereich wird durch die östlichen und südlichen, zur Ortsmitte gelegenen, Flurstücksgrenzen sowie durch eine westliche und nördliche Baugrenze in der Planzeichnung (Anlage1) festgesetzt.

§ 4 Erschließung

Die Sicherung der Erschließung und Zuwegung muss über die öffentliche „Hauptstraße“ oder „Kirchstraße“, in Verantwortung der Bauherren, erfolgen. Anfallende Niederschläge sind auf den Grundstücken durch eine Flächenversickerung (freie Versickerungsflächen oder Rigolen) zu versickern.

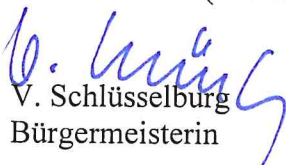
§ 5 Naturschutzrechtliche Regelungen

Zum ökologischen Ausgleich von Neubebauungen auf den einbezogenen Flächen werden folgende Ersatzmaßnahmen festgesetzt: Pro 1m² versiegelter Fläche (einschl. Nebenanlagen) werden 1m² Pflanzflächen, in Verantwortung der Bauherren, angelegt und dauerhaft erhalten. Diese Pflanzflächen sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach der Artenliste der Begründung dieser Satzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz pro 2m² zu bepflanzen (Reihen- / Pflanzenabstand: 1,5m / 1,5m). Die Pflanzflächen sollen dabei mindestens zweireihig und auf eine Tiefe von 3,0m angelegt werden, jeweils vorrangig im westlichen Bereich als Abgrenzung zum Außenbereich. Die Frist für die Pflanzung endet jeweils eine Pflanzperiode nach Bauende oder Nutzungsbeginn. Die Herstellung der Ausgleichspflanzung ist dem Landkreis Stendal, Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde, unmittelbar nach der Fertigstellung schriftlich anzuzeigen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung entsprechend der Hauptsatzung der Einheitsgemeinde Stadt Bismark (Altmark) nach §10 BauGB in Kraft.

Stadt Bismark (Altmark), den 19.10.2016


V. Schlüsselburg
Bürgermeisterin



Begründung zur Satzung

zur Festsetzung von überbaubaren Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Einheitsgemeinde Stadt Bismark (Altmark) - Ortschaft Hohenwulsch (Einbeziehungssatzung; §34 Abs.4 Nr.3 BauGB) (Stand: 01.09.2016)

Die Stadt Bismark (Altmark) sieht mit der Aufstellung der Satzung die Möglichkeit den Innenbereich der Ortschaft Hohenwulsch zu erweitern, ohne den gesetzlichen Rahmen zu überschreiten. Mit dieser Satzung werden bereits in Teilen bebaute Grundstücke planungsrechtlich dem Innenbereich nach §34 BauGB zugeordnet.

Die Erschließung kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in Hauptstraße und der Kirchstraße gesichert werden und ist auf den Grundstücken teilweise bereits vorhanden.

Für den Satzungsbereich liegen aktuell konkrete Bauanfragen vor, auf der anderen Seite können keine gemeindlichen oder privaten Baugrundstücke im Ortsteil Hohenwulsch angeboten werden. Eine sehr verdichtete Wohnbebauung der Grundstücke an der Hauptstraße, nämlich die Wohnhäuser Nr. 19 + 23, sind leer gezogen und teilweise abgebrochen weil diese nicht den heutigen Anforderungen an ländliche Wohngewohnheiten entsprechen. Dieser Abgang soll durch die Möglichkeit der Bebauung der Grundstücke nördlich der Kirchstraße bzw. im hinteren Bereich, hier sind die Grundstücke entsprechend breiter, ausgeglichen werden.

Neue öffentliche Erschließungen und Straßen sind nicht erforderlich und eine Wohnbebauung der Grundstücke entspricht der planungsrechtlich erwünschten Nachverdichtung bzw. Erhaltung der Bebauungsdichte der Ortslage Hohenwulsch.

In der örtlichen Perspektive fügt sich die geplante Bebauung in die vorhandene Bebauung der Flurstücke im Satzungsbereich sowie in die Bebauung an der Hauptstraße und beidseitig der Kirchstraße ein und wird durch die Nutzung dieser angrenzenden Bereiche geprägt.

Der gültige Flächennutzungsplan für Hohenwulsch sieht für diesen Bereich eine Mischnutzung aus Dorfgebiet, Wohnbauflächen und Gartenland vor. Die Flächen liegen nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Die mögliche Bebauung der Grundstücke mit der vorgeschriebenen flächenmäßigen Versickerung des Niederschlagswassers beeinträchtigt nicht nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Aus der Überplanung für den von der Satzung erfassten Bereich resultiert entsprechend keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind durch Ersatzmaßnahmen nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt auszugleichen. Dieser Ausgleich soll auf den Baugrundstücken selbst jeweils in der Verantwortung der Bauherrn erfolgen. Bei den überbaubaren Flächen handelt es sich um Gartenland, Rasenflächen (Teilweise als Weideland genutzt) und Abbruchflächen. Als Ersatz für die Eingriffe sollen je 1m² versiegelter Fläche = 1m² Pflanzflächen angelegt werden. Diese Pflanzflächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträucher) nach der Artenliste s. Anlage mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz pro 2m² zu bepflanzen (Reihen- / Pflanzenabstand: 1,5m / 1,5m; Pflanzen dabei zueinander versetzt angeordnet). Die Pflanzflächen sollen dabei mindestens zweireihig und auf eine Tiefe von 3,0m angelegt werden, vorrangig im westlichen Bereich der Flurstücke als Abgrenzung zum Außenbereich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils durch die Bauherrn im Rahmen der Genehmigungsplanung zu planen und nachzuweisen.

Mit dem Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung von Baurecht für diese Flächen vereinbar.

Stadt Bismark (Altmark), den 19.10.2016

V. Schlüsselburg
Bürgermeisterin



Anlage - Pflanzliste -

zur Festsetzung von überbaubaren Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der
Einheitsgemeinde Stadt Bismark (Altmark) - Ortschaft Hohenwulsch

Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplat.	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Sorbus torminalis	Elsbeere
Betula pendula	Hängebirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatterulme
Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata s.i.	Weißdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Taxus baccata	Eibe
Virburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Berberis vulgaris	Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Rosa pirnpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa aggr.	Weinrose
Rosa glauca	Hechtrose
Carpinus betulus	Hainbuche*
Acer campestre	Feldahorn*

*als Schnitthecken

Planzeichnung zur
„Einbeziehungssatzung Hohenwulsch“

Planzeichen:

- Grenzen des Geltungsbereichs
- - - - - Baugrenze

Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem

Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)

Darstellung 1:2000

Flurstück: 37, 38, 39, 40, 42, 43, 12/1 Gemeinde: Bismark (Altmark), Stadt
Flur: 2 Kreis: Stendal
Gemarkung: Hohenwulsch

Stand: 01.09.2016

5839102

32.675905



Maßstab: 1:2000 0 20 40 60 Meter

Geobasisdaten Copyright: Geobasis-DE/LVermGeo LSA,
2015/2016 / A18-T38 14209

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).