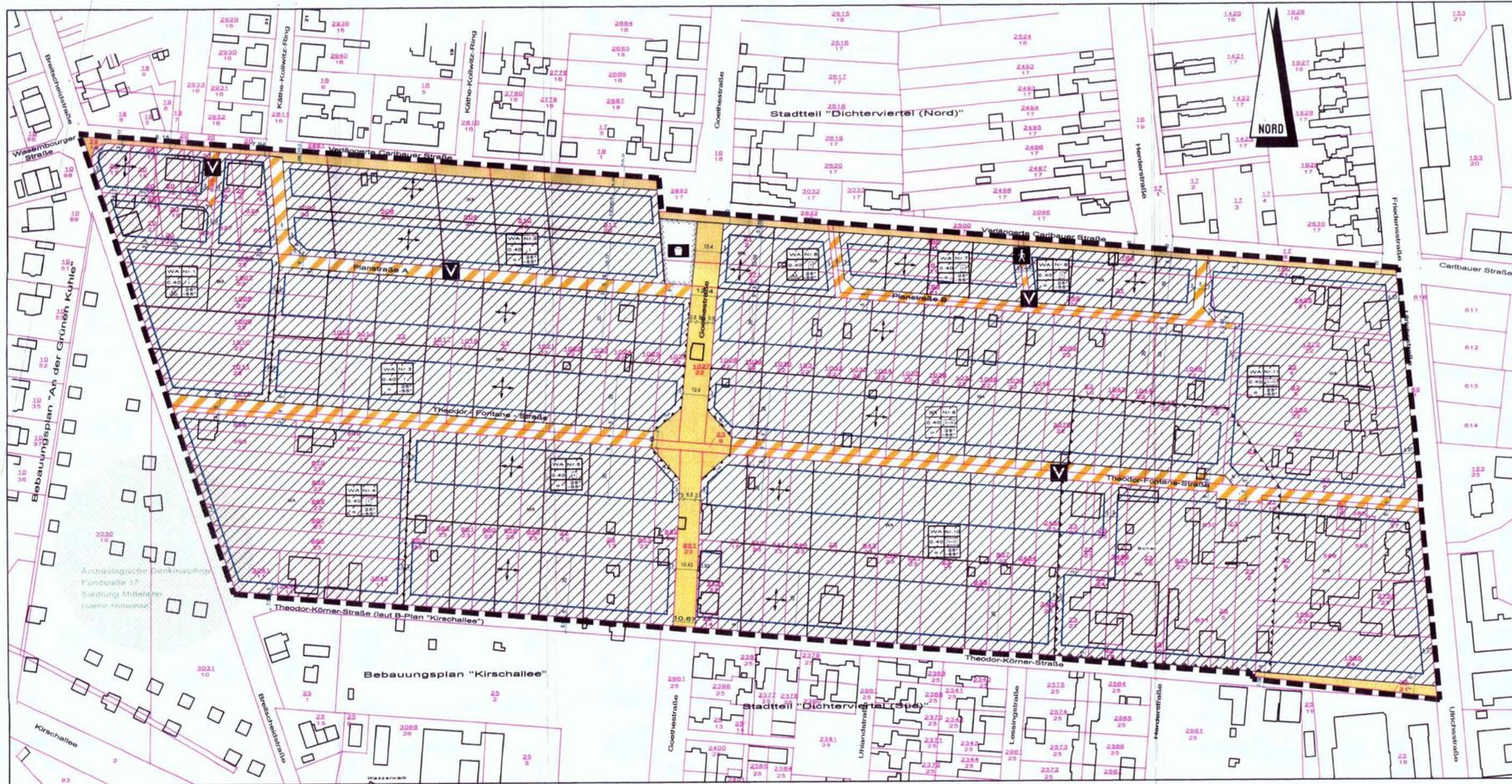


STADT TANGERMÜNDE BEBAUUNGSPLAN "DICHTERVIERTEL" mit örtlichen Bauvorschriften



Legende Kartengrundlage:

- Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Grundstücksnummer

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Teilflächennummer
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung

Textlicher Hinweis zu Bodenfunden:
Im gesamten Plangebiet, insbesondere im gekennzeichneten Bereich der Bodenfundstelle 17, ist davon auszugehen, dass archaische Funde oder Befunde freigelegt werden.
Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Beginn von Erdarbeiten, die eine Tiefe von 0,5 m unterschreiten, ist 14 Tage vor Beginn dem Landesamt für Archäologie in Halle sowie der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Grabung eine erneute denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA (Zerstörung eines Kulturdenkmals) erforderlich wird. Die Beantragung erübrigt sich, wenn die Dokumentation in Verantwortung des Landesamtes für Archäologie vorgenommen wird (§ 14 Abs. 3 (3) DenkmSchG LSA).

Hinweis zum Schallschutz:
Durch die bestehende gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken 23/19 und 2489/23 der Flur 5 wird innerhalb der mit Planzeichen 15.6 (PlanzV) umgrenzten Fläche Schallmissionen verursacht, die oberhalb der Orientierungswerte liegen.
Die zu erwartenden Pegelverteilungen im Umfeld der gewerblichen Nutzung sind dem Schallschutznachweis ECO 0333035 vom 03.08.2003 als Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen. Das Schallschutztechnische Gutachten liegt im Amt für Finanzen / Investitionen in der Stadtverwaltung Tangermünde aus.
Maßstabsleiste:
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m
Fläche Plangebiet = 12,1565 ha
Plangrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Stendal
Gemeinde Tangermünde, Gemarkung Tangermünde
Flur 5, Maßstab 1: 1000 (Stand: 14.02.2001)
Vervielfältigungsvermerk:
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 26.06.2004
AZ: A9-16/04

Präambel:
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), in der derzeit gültigen Fassung, der § 6 und § 44 (3) Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 558) i.V.m. § 9 (3) BauGB in der derzeit gültigen Fassung, und § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S. 50) in der derzeit gültigen Fassung, i.V.m. § 9 (4) BauGB, hat der Stadtrat der Stadt Tangermünde diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.

Verfahrensvermerke:
Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat in seiner Sitzung vom 21.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dichterviertel" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 17.07.2000 örtlich bekannt gemacht worden.
Tangermünde, den 22.12.2005
Der Bürgermeister
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 17.07.2000 örtlich hingewiesen und in der Zeit vom 24.07.2000 bis 25.08.2000 durchgeführt.
Tangermünde, den 22.12.2005
Der Bürgermeister
Landesplanerische Beteiligung:
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 30.09.2002 beteiligt worden.
Tangermünde, den 22.12.2005
Der Bürgermeister
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) sind mit Schreiben vom 27.09.2002 im Rahmen der 1. Auslegung und mit Schreiben vom 03.11.2003 im Rahmen der 2. Auslegung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Tangermünde, den 22.12.2005
Der Bürgermeister
Planunterlagen:
Die Übersichtsplanung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Stendal, den 23.01.2006
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Stendal

Fortsetzung Verfahrensvermerke:
2. Öffentliche Auslegung:
Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat in seiner Sitzung am 29.10.2003 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.2003 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung haben vom 01.12.2003 bis zum 09.01.2004 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Tangermünde, den 22.12.2005
Der Bürgermeister
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 21.12.2005 behandelt.
Tangermünde, den 22.12.2005
Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss:
Der Stadtrat der Stadt Tangermünde hat in seiner Sitzung am 21.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit den örtlichen Bauvorschriften als Sitzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt.
Tangermünde, den 22.12.2005
Der Bürgermeister
Genehmigung:
Der Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften ist dem Landesverwaltungsamt am 25.01.2006 gem. § 10 (2) BauGB zu Genehmigung vorgelegt worden. (Ez: 26.01.06)
Das LVvA hat die Genehmigung mit der Verfügung am 15.03.2006 (AZ: 204-21102/LSDL/117) unter Auflagen und Hinweisen erteilt.
Maggburg, den 15.03.2006
Der Präsident
Die Auflagen und Maßnahmen wurden durch den Beitrittsbeschluss des Stadtrates der Stadt Tangermünde vom erfüllt.
Die Hinweise werden beachtet.
Die Bestätigung erfolgte mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom (AZ:).
Tangermünde, den
Der Bürgermeister
Ausfertigung:
Die Bebauungsplanausfertigung und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit aus gefertigt.
Tangermünde, den 17.03.2006
Der Bürgermeister
Inkrafttreten:
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.04.2006 im Amtsblatt der Stadt Tangermünde amtlich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtskräftig. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen gem. § 215 (2) BauGB und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 (5) BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.04.2006 in Kraft getreten.
Tangermünde, den 12.04.2006
Der Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO und PlanzV '90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. §§ 1 bis 15 BauNVO WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. §§ 16 bis 23 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser Baugrenze Grenzen unterschiedlicher Nutzung
- VERKEHRSFLÄCHEN** Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** öffentliche Grünflächen Spielplatz
- NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN** Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (hier: Schallschutz) Planzeichen 15.6 PlanzV
- PLANGEBIET** Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Sonstige zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 90 BauO LSA Firstrichtung Sonstige zeichnerische Darstellung (unverbindlich) Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB und der BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgeschrieben.
 - In den als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichneten Bereichen sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung festbeschriebenen Ober- und Untergrenzen.
 - Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgrund des § 90 (3) Satz 2 abgewichen werden.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN** Ordnungswidrig gem. § 9 (7) Gemeindeordnung LSA handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500 EUR geahndet werden.
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - Verkehrsflächen Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche sind durch verbindlich festzusetzende Straßenausbauplanfestzuschreiben. Sichtflächen sind von sichtbehindernder Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB). Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Innerhalb der mit Planzeichen 15.6 PlanzV '90 umgrenzten Fläche sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die umschließenden Bauteile (Wände, Fenster, Türen, Decken, Dächer etc.) von Aufendsträumen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von mind. 35 dB auszuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) gem. § 9 (4) BauGB und der BauO LSA

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Dachgestaltung der Hauptgebäude:** Für die Hauptgebäude sind als Dachform ausnahmslos Satteldächer und jede Art von Walmdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad zulässig. Doppelhäuser müssen in gleicher Dachneigung und gleichem Dachmaterial ausgeführt werden. Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben nach dem Farbenregister RAL 840 HR, Farbgruppe 3000 zulässig.
 - Hinweis:** Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgrund des § 90 (3) Satz 2 abgewichen werden.
- Einfriedigungen:** Die maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen wird außerhalb von Sichtdreiecken auf 1,50 m und innerhalb von Sichtdreiecken auf 0,80 m festgesetzt.

III. Grünordnerische Festsetzungen

- Die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind standortgerecht zu begrünen.
- Pro 100 m² überbaute Grundstücksfläche sind mindestens ein einheimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum und drei Strauchgehölze gem. Pflanzenliste zu pflanzen.
- Einzelbäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm, deren Rodung durch die Bebauung nicht zu vermeiden sind, sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Pflanzenliste (nicht abschließend):
Baumgehölze: Spitzahorn (Acer platanoides) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Holländische Linde (Tilia europaea) zur Begrünung von Verkehrsflächen Winterlinde (Tilia cordata) Sommerlinde (Tilia platyphyllos) Walnuss (Juglans regia) Eberesche (Sorbus aucuparia)

Strauchgehölze:
Kornelkirsche (Cornus mas) Blutrotter Hartriegel (Cornus sanguinea) Gemeine Hasel (Corylus avellana) Hainbuche (Carpinus betulus) Hunds-Rose (Rosa canina) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Farber Ginster (Genista tinctoria)

Obstgehölze alter Obstsorten:
Apfel (Malus domestica) Birne (Pyrus communis) Pflaume (Prunus domestica) Kirsche (Cerasus avium)

IV. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die Kompensation der Eingriffe auf den Einzelgrundstücken erfolgt teilweise direkt auf den Grundstücken (durch grünordnerische Festsetzungen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darüber hinaus notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Form einer Initialpflanzung einer Weichholztaube als Ergänzung vorhandener Auewaldreste im Bereich der Nageriederung an Tanger und Tolle auf Teilflächen des Flurstücks 309/64, Flur 12 durchgeführt. Insgesamt sollen auf 4,66 ha Grünland typische Arten des Auewaldes gepflanzt werden.

Die geplante (Sammel-) Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist den Grundstücken im Plangebiet i.S.d. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Nähere Angaben zu Lage, Größe und Ausführung der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Dichterviertel Tangermünde zu entnehmen.



Stadt Tangermünde
Landkreis Stendal

Bebauungsplan "Dichterviertel"
mit örtlichen Bauvorschriften ÖBV

Teil A: Planzeichnung mit Planerläuterung

endgültige Planfassung
Satzungsbeschluss vom 21.12.2005

KOPIE
1. Ausfertigung (Original)

Projektbezogene Arbeitsgemeinschaft Bebauungsplan "Dichterviertel"

<p>INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN DIPL.-ING JAKOB KIRCHSTRASSE 50 39590 Tangermünde Tel (039322) 72810 Fax (039322) 72812</p>	<p>STADT UND LAND PLANUNGSGES. MBH DIPL.-BIOL. BERGMANN HAUPTSTRASSE 35 HOHENBERG-KRUSEMÄRK Tel (039394) 9120-0 Fax (039394) 9120-1</p>
---	---