

Satzung

Zur Festlegung der Grenzen zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Abrundungssatzung)

Aufgrund § 34 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt 2004 Teil 1 Nr. 52) in Verbindung mit den §§ 6 und 44 Abs. 3 (1) Gemeindeordnung LSA hat der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Hansestadt Osterburg (Altmark) werden für den Bereich Alter Düsedauer Weg des Ortsteiles Osterburg festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Hansestadt Osterburg (Altmark) Ortsteil Osterburg wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Gemarkung Osterburg

Alter Düsedauer Weg	Flur 5	Flurstück 66/1 Flurstück 157 Flurstück 158 Flurstück 78/1 Flurstück 361/79 Flurstück 362/79
---------------------	--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Hansestadt Osterburg (Altmark) für den Bereich Ortsteil Osterburg – Alter Düsedauer Weg, sind im beiliegenden Lageplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 3 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Für die einbezogenen Grundstücke nach § 2 dieser Satzung wird festgesetzt, dass eine Nutzung für den Bau von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Bau NVO zulässig ist. Ausnahmsweise können auch andere Nutzungen aus dem Katalog gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO legitimiert werden.

Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 Bau NVO.

2. Bauweise

Zulässig sind Doppel- und Einzelhäuser in offener Bauweise.

3. Überbaubare Grundflächen

Der bebaubare Bereich wird durch eine Baulinie im vorderen Bereich auf 6 m von der Straßenkante und durch eine Baugrenze auf 40 m von der Baulinie im hinteren Bereich festgesetzt.

Untergeordnete Gebäude können zur Garten- bzw. Tierhaltung (keine Nutztiere) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Im Bereich des Gewässers zweiter Ordnung T 000 001 gelten die Vorschriften des Wassergesetzes LSA.

§5

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Für Hauptnutzungen werden pro Einzelhaus und für Doppelhäuser je 1000 m² 2 Bäume (Hochstamm) als Ersatzpflanzung festgelegt und zusätzlich ein 3-reihiger Gehölzstreifen mit einheimischen Laubgehölzen entlang der Baugrenze.

§6

Immissionsschutz

Folgende Immissionsschutzwerte sollten eingehalten werden:

tags	58 dB (A)
nachts	43 dB (A) (22.00 – 06.00 Uhr)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsschutzwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

**§6
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung entsprechend Hauptsatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hansestadt Osterburg (Altmark), den **9.1.2013**



Nico Schulz
Bürgermeister



Begründung

Abrundungssatzung

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) sieht mit der Satzung die Möglichkeit den Innenbereich zu erweitern ohne den gesetzlichen Rahmen zu überschreiten. Mit dieser Satzung werden bereits teilweise voll erschlossene Grundstücke entlang einer vorhandenen Straße dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, so dass mit der Einbeziehung der unter § 2 dieser Satzung genannten Grundstücke zum Innenbereich eine Abrundung für den jeweiligen Bereich vorliegt. Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde existiert nicht. Für den Bereich der Satzung lagen in jüngster Vergangenheit immer Bauanfragen vor. Im Rahmen der Eigenentwicklung der Hansestadt Osterburg (Altmark) soll nun für diese Grundstücke Baurecht geschaffen werden.

Die einbezogenen Grundstücke wurden in ihrer Bebaubarkeit durch die Festlegung einer vorderen Baulinie und einer hinteren Baugrenze beschränkt. Untergeordnete Gebäude können ausnahmsweise bis zu einer Größe von 50 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Eine neu entstehende Wohnbebauung befindet sich im Einflussbereich von emittierenden Betrieben. Diese genießen Bestandsschutz zur Berücksichtigung des Bestandsschutzes wird im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ein erhöhter Beurteilungspegel für Lärm festgesetzt. Dieser liegt allerdings noch unter dem, auch dem Wohnen dienenden Wert der TA Lärm für Mischgebiete.

Diese auf den Grundstücken geplanten Gebäude müssen sich nach ihrer Eigenart und dem Maß der baulichen Nutzung über den in dieser Satzung festgesetzten Rahmen hinaus der näheren Umgebung nach § 34 BauGB anpassen.

Die Hansestadt Osterburg (Altmark) kann durch die Abrundungssatzung erschlossene Grundstücke als Bauland zur Verfügung stellen und bauwilligen Bürgern die Möglichkeit geben relativ zeitnah ihre Bauabsichten umzusetzen.

Hansestadt Osterburg (Altmark), den



Nico Schulz
Bürgermeister