

# Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Hansestadt Salzwedel vom 28.08.2024 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, erlassen.  
Salzwedel, den 9. Sep. 2024

(Siegel) gez. Olaf Meining  
- Bürgermeister -

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttingen 24, 29482 Küsten.  
Küsten, den 28.08.2024

gez. Henrik Böhme  
- Stadtplaner -

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 01.11.2023. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.  
Salzwedel, den 9. Sep. 2024

(Siegel) gez. Olaf Meining  
- Bürgermeister -

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Salzwedel, den 9. Sep. 2024

(Siegel) gez. Olaf Meining  
- Bürgermeister -

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Hauptausschuss hat am 03.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“ mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 09.04.2024 ortsüblich gemäß Hauptsatzung im Internet unter der Internetadresse <https://www.salzwedel.de/Bekanntmachungen> bekannt gemacht. Auf diese Bekanntmachungen ist zusätzlich durch Aushang an der Amtlichen Bekanntmachungstafel am Bürgercenter, Am Schulwall 1, 29410 Salzwedel hingewiesen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2024 bis zum 24.05.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.  
Salzwedel, den 9. Sep. 2024

(Siegel) gez. Olaf Meining  
- Bürgermeister -

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat den Bebauungsplan Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“ nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 28.08.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Salzwedel, den 9. Sep. 2024

(Siegel) gez. Olaf Meining  
- Bürgermeister -

### AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.  
Salzwedel, den 9. Sep. 2024

(Siegel) gez. Olaf Meining  
- Bürgermeister -

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 42-23 „Psychiatrisches Pflegeheim“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.09.2024 ortsüblich im Internet unter der Internetadresse <https://www.salzwedel.de/Bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Auf diese Bekanntmachungen ist zusätzlich durch Aushang an der Amtlichen Bekanntmachungstafel am Bürgercenter, Am Schulwall 1, 29410 Salzwedel hingewiesen worden.  
Salzwedel, den 23. Sep. 2024

(Siegel) gez. Olaf Meining  
- Bürgermeister -

### BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Salzwedel, den

- Bürgermeister -

# Hansestadt Salzwedel

# Bebauungsplan Nr. 42-23 "Psychiatrisches Pflegeheim"

## Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 4 BauNVO)
- Höhenlage baulicher Anlagen**  
Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe (TH) gilt jeweils die OK Fahrbahn der Erschließungsstraße gemessen mittig vor dem zu beurteilenden Gebäude. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der Traufkante über dem o.g. Bezugspunkt definiert. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen den Gebäudeaußenwänden und der Dachhaut an den Traufseiten; bei Flachdachdächern die Oberkante der Außenwände im Bereich der Attika. (§ 16 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist zugunsten der Eigentümer und Nutzer von drei hinterliegenden Kleingartengrundstücken mit den Flurstücknummern 463/8, 464/8 und 469/8 jeweils in Flur 30, Gemarkung Salzwedel festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Überschreitung der Grundflächenzahl, Ausnahmeregelung bei Gründächern**  
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird als Obergrenze für alle baulichen Haupt- und Nebenanlagen (GRZ, GRZ II) festgesetzt, d.h. eine Überschreitung ist im Regelfall ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der GRZ unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass in dem Flächenumfang, für den die Überschreitung beantragt wird, Gründachflächen auf dem betreffenden Baugrundstück nachgewiesen werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen**  
Zur Begrünung des Plangebietes sowie aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder großkroniger Obstbaum, Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang von mind. 10-12 cm, fachgerecht im Plangebiet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## HINWEISE

- Hinweise zu Bergbauberechtigungen**  
Für das Plangebiet liegen Bergbauberechtigungen der Neptune Energy Deutschland GmbH vor:  
• II-A-a/h-49/90/847 "Struktur Altmark/ außer Salzstock Peckensen", Bodenschatz: feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung  
• II-B-i-336/24 "Jeetze-E", Bodenschatz: Erdwärme  
• II-B-c-335/24 "Jeetze-L", Bodenschatz: Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chem. Elementen und Verbindungen.

## 2. Hinweise zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- Gehölzrodungen, Abrissarbeiten, Baustellenbetrieb:**
- Durchführung der Gehölzrodung zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar; ansonsten ökologische Baubegleitung erforderlich.
  - Abriss der Gebäude zwischen dem 1. Dezember und 28. Februar; ansonsten ökologische Baubegleitung der Abrissarbeiten durch eine Fledermaus-fachkundige Person vor Ort erforderlich.
  - Zuerst manuelles Abdecken der Dächer zu Beginn der Abrissarbeiten.
  - Beschränkung der Ausleuchtung von Baustellen auf das erforderliche Maß.
- Außenbeleuchtung:**
- Beschränkung der Ausleuchtung von Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß.
  - Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen.
  - Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben.
- Brut- und Nisthilfen:**
- Anbringen von fünf Fledermausflachkästen am Gebäude des bestehenden psychiatrischen Pflegeheims.
  - Einbau von zwei Halbhöhlen-Niststeinen in der Fassade des Neubaus der psychiatrischen Klinik für Hausrotschwanz und Bachtstelze.
  - Anbringen von zwei Nistkästen (je 3 Fluglöcher) für Sperlinge an der Fassade des Neubaus der psychiatrischen Klinik.
  - Anpflanzung einheimischer Gehölzarten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.

## 3. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

**Genehmigungspflicht für Erdarbeiten nach § 14 Abs. 2 DenkmalschG LSA**  
Da im Plangebiet begründete Anhaltspunkte bestehen, dass archäologische Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen Erdarbeiten für Bauvorhaben der Genehmigung der unteren Denkmalbehörde. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem LDA LSA drei Wochen zuvor mitzuteilen.  
**Erhaltungs- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß § 9 Abs. 3 DenkmalschG LSA**  
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und baucharchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

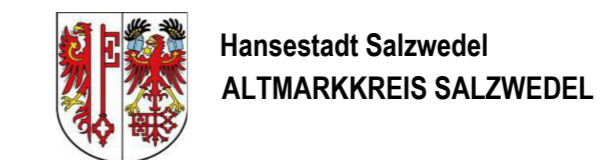
## 4. Hinweis auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Bezüglich des Erfordernisses, Erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung von Neubauten anzuwenden, siehe die aktuellen Bestimmungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

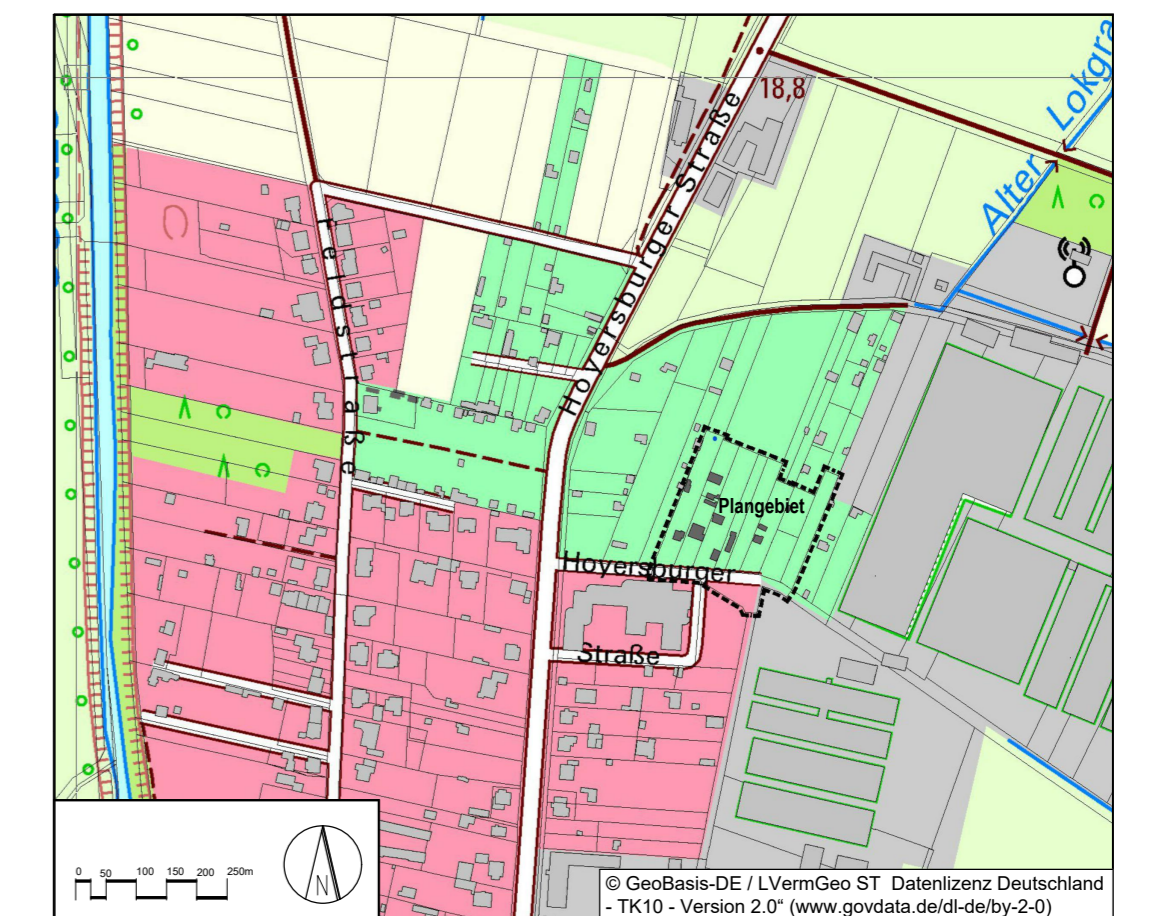
BauNVO 2017 / PlanZV 1990

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
MI	MISCHGEBIET mit Einschränkungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 1	§ 6 BauNVO
0,6	GRUNDFLÄCHENZAH (GRZ), gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 4	§ 16, § 19 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß	§ 16, § 20 BauNVO
TH 4m	TRAUFGHÖHE, als Höchstgrenze, gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 2	§ 16, § 20 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
	GRÜNFLÄCHEN Zweckbestimmung gemäß Eintrag in der Planzeichnung	§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 (7) BauGB



## BEBAUUNGSPLAN NR. 42-23 "PSYCHIATRISCHES PFLEGEHEIM"

### Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



## HANSESTADT SALZWEDEL

An der Mönchskirche 7 29410 Salzwedel	Tel.: 03901 - 65625 Fax: 03901 - 65699	stadtplanung@salzwedel.de		
Vorplanung	1. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft	- Urschrift - Juni 2024
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme Göttingen 24 29482 Küsten 05841-9612-66 h.boehme@planb.one				