

SATZUNG
der Gemeinde Bördeland
über den Bebauungsplan
Wohngebiet "Gartenstraße"
im Ortsteil Eggersdorf

PRÄAMBEL
Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Bördeland vom 14.07.2022 entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Gartenstraße" im Ortsteil Eggersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Bördeland, 15.07.2021
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 24.02.2022 vom Gemeinderat beschlossen.
Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13b) BauGB angewandt wird.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.05.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

3. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2022 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 14.07.2022 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland, 15.07.2022
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 24.05.2022 bis einschließlich 30.06.2022 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Baumt der Gemeinde Bördeland ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am 16.05.2022 im Amtsblatt Nr. 05 für die Gemeinde Bördeland bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Bördeland, 15.07.2022
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung
Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung aufgefordert.
Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB benachrichtigt.

Bördeland, 15.07.2022
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

3. Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans Wohngebiet "Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom 07/22 wird ausgefertigt.

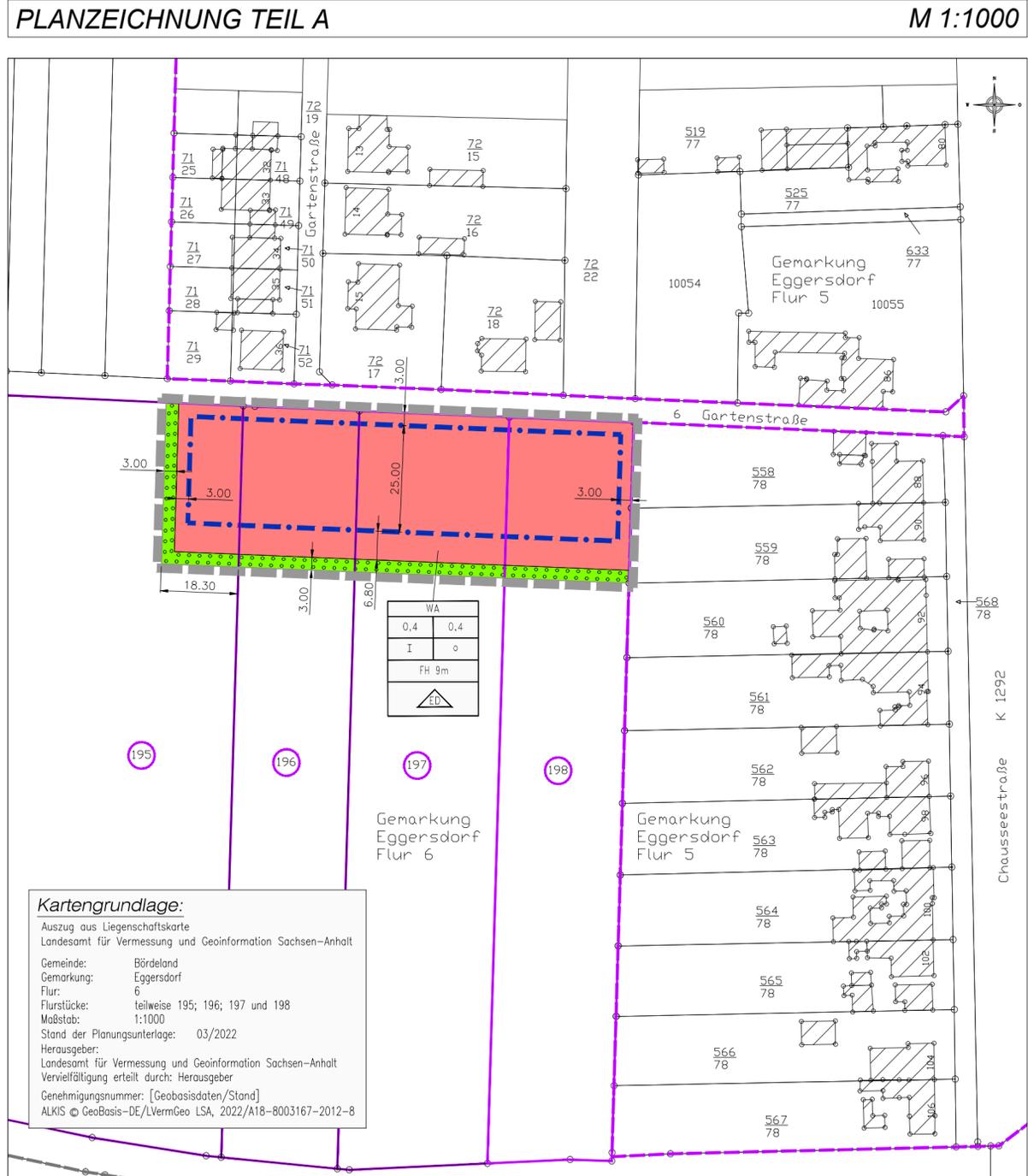
Bördeland, 15.07.2022
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Wohngebiet "Gartenstraße" 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 im Amtsblatt Nr. 07 der Gemeinde Bördeland am 18.07.2022 bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 18.07.2022 in Kraft getreten.

Bördeland, 19.07.2022
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB
Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Bördeland,
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
0,4 Geschößflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse
FH 9m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
Hausform	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze (gem. §23 Abs.3 BauNVO)
offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
private Grünflächen

4. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a u. Abs.6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a u. Abs.6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des B-Planes (§9 Abs.7 BauGB)

7. Informeller Charakter
vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
Flurgrenze
von der Planung betroffene Flurstücke

Rechtsgrundlagen
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der aktuellen Fassung.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.
- Planzeichenverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1.1. Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).
1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßengrenzungslinie der Gartenstraße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Je Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

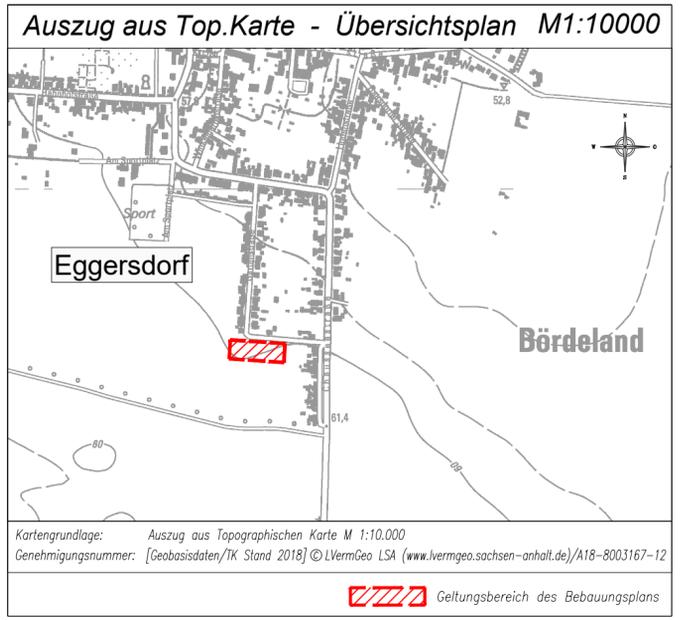
3. Oberflächenwasser (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §55 WHG)
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, zu verwerten bzw. zu versickern.

4. Grünordnung
4.1. Private Grundstücksflächen
4.1.1. Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Plans ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
4.1.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
An der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes ist eine 3m breite standortgerechte Strauchhecke zu pflanzen. Je m² ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.
4.2. Pflanzbestimmungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 4.1. sind standortgerechte einheimische Gehölze aus den Herkunftsgebieten Mittel- und Ostdeutschlands, Tief- und Hügelland zu verwenden.
Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:
* hochstämmige mittelkrönige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang

4.3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
4.3.1. Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
4.3.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der betroffenen Ackerflächen auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen.

Hinweis:
Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste
a) einheimische Laubbaumarten
-Feldahorn
-Hainbuche
-Vogelkirsche
-Eberesche
b) Obstbäume alte Obstsorten
*Apfel
-Kaiser Wilhelm
-Rote Sternrenette
-Jacob Leibel
-Boskoop
c) einheimische Straucharten
-Haselnuss
-Roter Hartriegel
*Birne
-Kästliche von Charneux
-Gellerts Butterbirne
-Gute Graue

**Bebauungsplan
Wohngebiet
"Gartenstraße"
in der Gemeinde Bördeland
OT Eggersdorf**



IWW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg
Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iww-ingenieure.de

**Bebauungsplan
Wohngebiet "Gartenstraße"
in der Gemeinde Bördeland / OT Eggersdorf**

Reg.Nr.:120-22-001

Vorhaben	gemessen	
	kartiert	
	gezeichnet	
	geprüft	
Darstellung	bearbeitet	Jul 2022 Fr. Müller
	gezeichnet	Jul 2022 Fr. Re. Müller
	geprüft	Jul 2022 Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000 Blatt Nr.

Logestatus: LS489
W:\120-22-001\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP12022001_Eggersdorf_Satzung.dwg
W:\120-22-001\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP12022001_Eggersdorf_Satzung.plt