Satzung der Gemeinde Bördeland über den Bebauungsplan Nr. 09 "An der Neustädter Straße" im Ortsteil Welsleben

Auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 28.10.2021 gemäß §10 Abs. 3 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.09 "An der Neustädter Straße" im Ortsteil Welsleben bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Verfahrensvermerke

I Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 18.03.2021 vom Gemeinderat beschlossen.

Der Beschluss wurde ortüblich bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 06.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

3. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 28.10.2021 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Offentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 28.10.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland, 01.11.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

II Verfahren

1. Offentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebaungsplanes hat in der Zeit vom 20.05. bis einschl. 25.06.2021 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Gemeinde Bördeland ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebaungsplan vorgebracht werden können, am 12.05.2021 im Amtsblatt Nr. 03 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, 01.11.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB benachrichtigt.

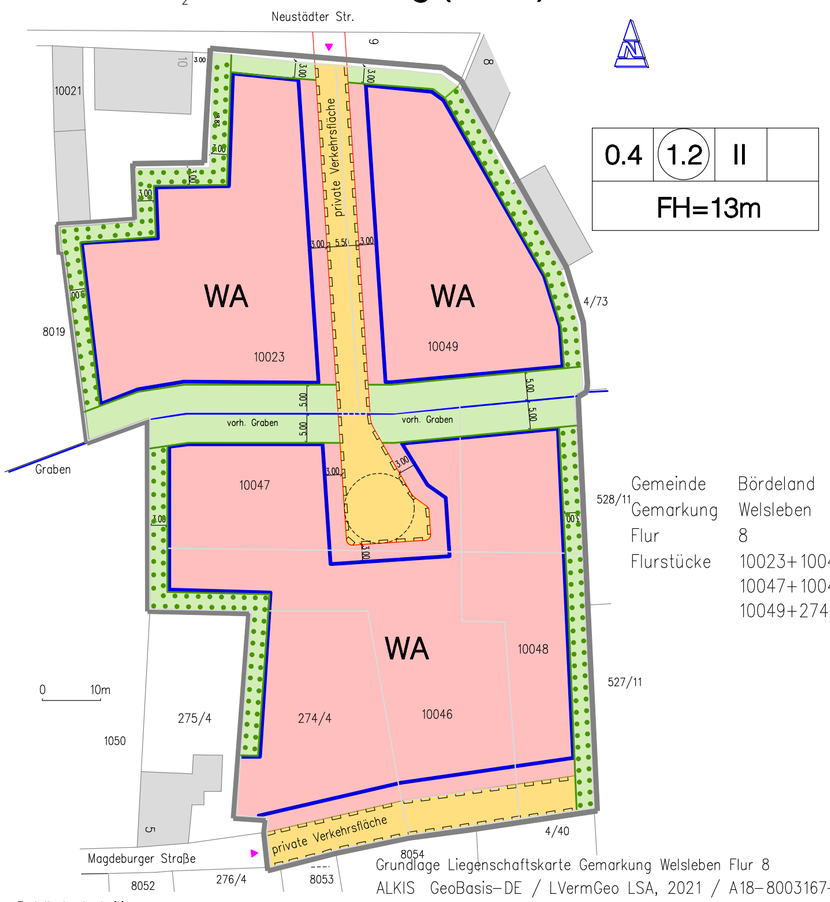
Bördeland, 01.11.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

3. Änderungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung geändert worden.
Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat in seiner Sitzung am 05.08.2021 den 2. Entwurf des B-Planes beschlossen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Die verkürzte erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am 01.09.2021 im Amtsblatt Nr.07 für die Gemeinde Bördeland bekannt gemacht worden.
Des weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegendenen Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat in der Zeit vom 10.09.2021 bis einschl. 24.09.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Bördeland, 01.11.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)



Grundlage Liegenschaftskarte Gemarkung Welsleben Flur 8
ALKIS GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021 / A18-8003167-2012-8

4. Erneute Behördenbeteiligung

Die von der Änderung der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2021 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bördeland, 01.11.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes "An der Neustädter Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom Oktober 2021 wird ausgefertigt

Bördeland, 01.11.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

6. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des B-Planes "An der Neustädter Straße" 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. 09 der Gemeinde Bördeland am 03.11.2021 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 Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S1 BauGB) hingewiesen wurde.

Die Satzung ist am 03.11.2021 in Kraft getreten.

Bördeland, 03.11.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

7. 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, gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Es werden keine Tankstellen und keine Gartenbaubetriebe zugelassen. gemäß §4 Abs. 3 BauNVO

1.2 Es werden Ferienwohnungen nach Bedarf zugelassen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO

1.3 Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Anliegerstraße festgegesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Für die privaten Verkehrsflächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen.
Diese sollen gelten für Anlieger und Erschließungsträger.

3. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

3.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass mind. 5% der Grundstücksfläche der Baugrundstücke durch Hecken und Gehölze zu bepflanzen sind.
Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist pro angefangenen 500 m2 Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum od. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

3.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
An der östlichen und westlichen Grenze des Planungsgebietes ist eine 1.70 m breite standortgerechte Strauchhecke zu pflanzen.
Je m2 ist mind. ein Strauch zu pflanzen

3.3 Pflanzbestimmungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Pkt.3 sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle Ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Für alle Baumplanzungen ist Baumschulware zu verwenden.

* hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16 cm Stammumfang.
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14 cm Stammumfang

3.4 Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste
a) einheimische Laubbaumarten: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche
b) Obstbäume alte Obstsorten
Apfel: Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Jacob Lebel, Boskoop
Birne: Köstliche von Cahrneux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue
c) einheimische Straucharten
Haselnuss, Hundrose, Roter Hartriegel, eingriffliger Weißdorn

3.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Baufeldfreimachung und Gehölzfällung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28 Februar durchgeführt werden.

Hinweise

Bodendenkmale

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. §9(3) DSchG LSA im Falle freigelegter Funde und Befunde wird hingewiesen.

Schallschutz

Im Schallschutznachweis sind 60 dB(A) als Lärmpegel anzusetzen.

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr 1 BauGB)

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
1.2 — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 13 m — Firsthöhe als Höchstmaß über den Bezugspunkt gemäß §1 Abs.2 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flurstücksgrenzen

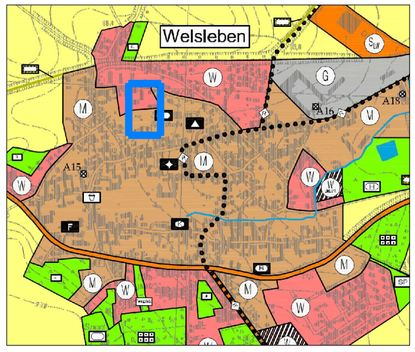
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Verkehrsfläche

Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Lärmpegelbereich WA 55 / 40 dB(A) Tag/Nacht



Auszug FN-Plan Gemeinde Bördeland

FWorm
Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm
Beratender Ingenieur
Ingenieurkammer Sachsen - Anhalt
Bauplanung - Baubetreuung
Bautechnische Nachweise
Dorfstraße 26
39291 Theeßen
Tel.: 039223/62476
Fax: 039223/62475
Mobil 0171/4249129
kontakt@worm-bauplanung.de
www.worm-bauplanung.de

Auftraggeber: Gemeinde Bördeland, Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland, OT Biere

Standort: An der Neustädter Str., 39221 Bördeland, OT Welsleben

Projekt:
- Satzung -
Bebauungsplan Nr. 09
"An der Neustädter Straße", Ortsteil Welsleben

Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm		Auftraggeber:
Mitgl.-Nr.: 3345	Datum: 30.10.2021	Maßstab: A2 M = 1 : 750 A3 M = 1 : 1000
Bauteil: **Bebauungsplan**		Projekt/Zeichn.-Nr.: **826-2020/01**