Bebauungsplan Nr.03 "Wendische Straße" in der Gemeinde Bördeland / OT Großmühlingen

SATZUNG

der Gemeinde Bördeland
über den Bebauungsplan Nr. 03 "Wendische Straße"
im OT Großmühlingen

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom **02.02.2017** gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03 "Wendische Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:500
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Bördeland, 03.02.2017

gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. **Aufstellungsbeschluss**
   Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am **28.05.2015** von dem Gemeinderat beschlossen.
   Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Auslegungsbeschluss**
   Der Gemeinderat hat am **18.08.2016** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
   Desweiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13 a BauGB angewandt wird.
3. **Abwägungsbeschluss**
   Der Gemeinderat hat am **02.02.2017** die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.
   Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.
4. **Satzungsbeschluss**
   Der Gemeinderat hat am **02.02.2017** den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.
   Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland, 03.02.2017

gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

PRÄAMBEL

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.

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **05.09.2016** bis **06.10.2016** während folgender Zeiten:

Montag	7.00 bis 12.00 und 13.30 bis 16.00 Uhr
Dienstag	7.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch	7.00 bis 12.00 und 13.00 bis 15.00 Uhr
Donnerstag	7.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr
Freitag	7.00 bis 12.15 Uhr

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 Bebauungsplanes vorgebracht werden können, am **25.08.2016** im Amtsblatt für die Gemeinde Bördeland bekannt gemacht worden.

Bördeland, 03.02.2017

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 **22.08.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

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

Bördeland, 03.02.2017

gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungspanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom **Dezember 2016** wird ausgefertigt.

Bördeland, 03.02.2017

gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 03 "Wendische 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 der Gemeinde Bördeland am **09.02.2017** bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehler und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüche (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am **09.02.2017** in Kraft getreten.

Bördeland, 13.02.2017

gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

KARTENGRUNDLAGE

[ALK 08/2015]©LVermGeoLSA www.lvermgeo.sachsen–anhalt.de/A18–8003167–12

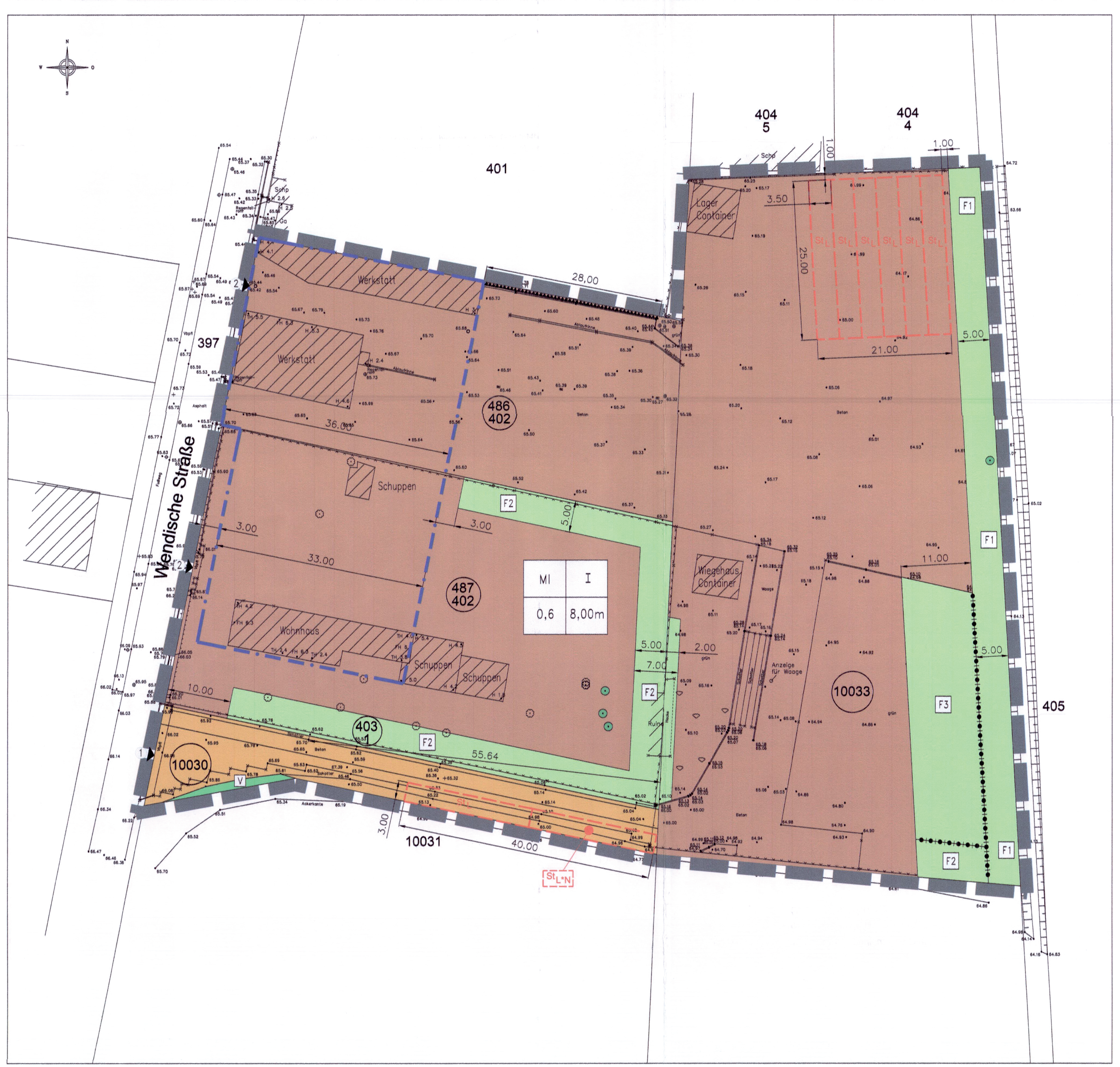
Gemeinde: Bördeland Flur: 1
Gemarkung: Großmühlingen Maßstab: 1:500

Stand der Planungsunterlage: 02/2016

i.V.m.
Vermessungsplan des ÖbVI
Dipl.–Ing. Jörg Herrmann in 39218 Schönebeck
Höhensystem: HS160

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:500



Planzeichenerklärung (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
   (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - 🟫 Mischgebiete (§6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
   (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16–21 BauNVO)
   - FH max. Firsthöhe (§18 BauNVO)
   - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
   - I Zahl der Vollgeschosse (§20 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - –·– Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   (§9 Abs.1 Nr.4 u. 11 u. Abs.6 BauGB)
   - 🟧 private Straßenverkehrsfläche
   - V Verkehrsgrün
   - ▲ 1 Ein– und Ausfahrt für LKW und PKW
   - ▲ 2 Ein– und Ausfahrt nur für PKW
5. Grünflächen
   (§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)
   - F1 private Grünfläche
     Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen §50 WG LSA
   - F2 private Grünfläche
     Zweckbestimmung: ohne
   - F3 private Grünfläche
     Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§9 Abs.1 Nr.20 u. 25 u. Abs.6 BauGB)
   - ● Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25b u. Abs.6 BauNVO)
7. Sonstige Planzeichen
   - St_L Umgrenzung von Flächen für LKW–Stellplätze
   - ● St_L*N – davon 1 LKW–Nachtstellplatz
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
   - ▲▲▲▲▲ Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 u. Abs.6 BauGB)
     – Lärmschutzwand
   - –●–●– Abgrenzung unterschiedlich genutzter Grünflächen
8. Informeller Charackter
   - ▨ vorhandene Bebauung
   - Flurstücksgrenzen
   - 486/402 Flurstücksnummer
   - 14,00 Bemaßung

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Art der baul. Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl (GRZ)
4 Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   Im Mischgebiet sind gemäß §1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   Als Bezugspunkt für die Höhenangabe wird eine Höhe von 65,50 m über NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
3. Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. §12 Abs.6 BauNVO)
   Im Plangebiet sind maximal 8 LKW–Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Benutzung der LKW–Stellplätze ist nur entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten Nr. ECO 16039 der Firma ECO Akustik Barleben vom 23.05.16 und der Ergänzung vom 17.10.2016 zulässig (Bestandteil der Begründung).
4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

4.1. Lärmschutzwand zur Waschanlage – siehe Zuordnung in der Planzeichnung:
Errichtung einer mindestens 28,00m langen Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,00m. Die Wand muss vollständig geschlossen sein und eine Mindestmasse von 10kg/m² haben.

4.2. Schallschutzfestsetzungen – die vom bestehenden Fuhrunternehmen einzuhalten sind:
Umfang und Art der zulässigen Nutzung nur entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten Nr. ECO 16039 der Firma ECO Akustik Barleben vom 23.05.16 und der Ergänzung vom 17.10.2016 sowie der Ergänzung vom 31.08.2020 zulässig (Bestandteil der Begründung).

5. Grünordnung

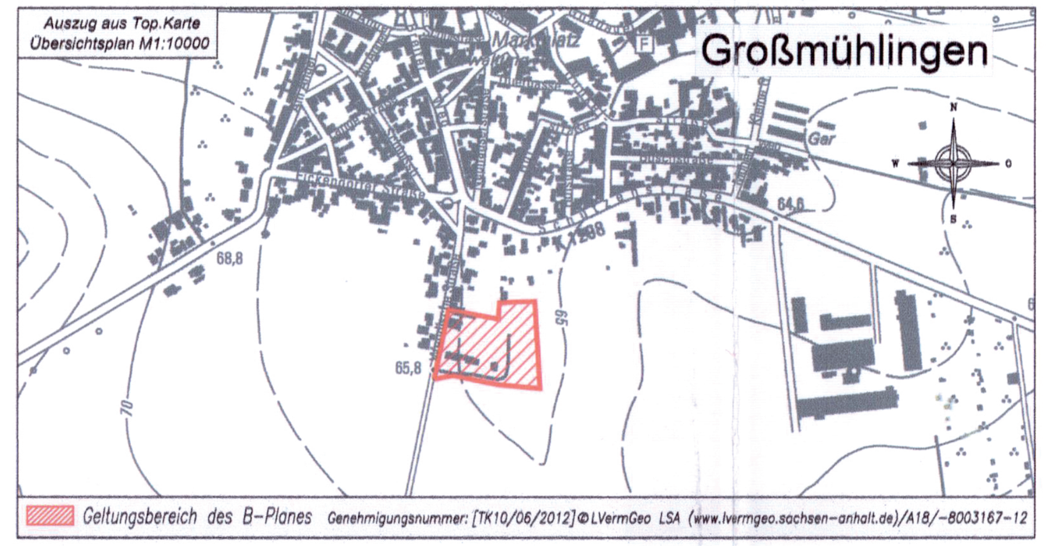
5.1 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Es werden folgende private Grünflächen mit Zweckbestimmung festgesetzt:

5.1.1. Private Grünfläche Zeckbestimmung Gewässerrandstreifen gemäß §50 WG LSA:
Gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i. V. §9 Abs.1 Nr.10 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche F1 von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen), Bodenversiegelungen und Aufschüttungen freizuhalten ist.

5.1.2. Private Grünfläche Zeckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser:
Gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i. V. §9 Abs.1 Nr.14 BauGB wird festgesetzt, dass das im Mischgebiet (mit Ausnahme des Flurstückes 487/402) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche F3 zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden soll. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
Einzelbäume sind entsprechend planzeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter, heimischer Laubbaum nachzupflanzen.

Auszug aus Top.Karte
Übersichtsplan M1:10000



▨ Geltungsbereich des B–Planes Genehmigungsnummer: [TK10/06/2012]©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen–anhalt.de)/A18/–8003167–12

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs– und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

Telefax 0391–4060400
Telefon 0391–4060300
eMail office@ivw–gmbh.eu

IVW Ingenieurbüro GmbH

in Zusammenarbeit mit:

pmi
Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH

Halberstädter Straße 10
39112 Magdeburg
Tel.: 0391/2566100

Vorhaben	**Bebauungsplan Nr. 03** **"Wendische Straße"** **in der Gemeinde Bördeland / OT Großmühlingen**	gemessen		
		kartiert		
		gezeichnet		
	Reg.Nr.: 2215025	geprueft		
Darstellung	**Satzung**	bearbeitet	Dezember 2016	Fr. Müller
		gezeichnet	Dezember 2016	Fr. Scholz
		geprueft	Dezember 2016	Fr. R.Müller
		Maßstab	1:500	Blatt Nr.

V:\2215025\Bip\1_gl\Cad\Dwg\Hp\BP2215025Grossmuehlingen_Satzung.dwg
V:\2215025\Bip\1_gl\Cad\Plt\BP2215025Grossmuehlingen_Satzung.plt/pdf

SATZUNG

im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB
über den Bebauungsplan Nr. 03 "Wendische Straße"
der Gemeinde Bördeland / OT Großmühlingen

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 08.10.20 gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB über den Bebauungsplan Nr. 03 "Wendische Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:500
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Bördeland, 09.10.2020

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
   Der Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß §214 Abs.4 BauGB wurde in seiner öffentlichen Sitzung am 27.08.2020 von dem Gemeinderat Bördeland beschlossen. In diesem Verfahren ist eine erneute Abwägung vorzunehmen und der Bebauungsplan erneut als Satzung zu beschließen.
2. Erneuter Abwägungsbeschluss
   Der Gemeinderat Bördeland hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.10.20 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut, in Verbindung mit §214 Abs.4 BauGB, geprüft.
3. Erneuter Satzungsbeschluss
   Der Gemeinderat Bördeland hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.10.20 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erneut als Satzung beschlossen. Ebenso wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §214 Abs.4 BauGB rückwirkend in Kraft zu setzen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Bördeland, 09.10.2020

   Bürgermeister
4. Ausfertigung
   Die Satzung, im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß §214 Abs.4 BauGB, des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom September 2020 wird ausgefertigt.

   Bördeland, 09.10.2020

   Bürgermeister
5. Bekanntmachung der Satzung
   Der Satzungsbeschluss über das ergänzende Verfahren gemäß §214 Abs.4 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 03 "Wendische 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 der Gemeinde Bördeland am 14.10.20 bekannt gemacht worden.
   Der Bebauungsplan wird gemäß §214 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §10 Abs.3 BauGB rückwirkend zum 09.02.2017 in Kraft gesetzt.
   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 Entschädigungsansprüche (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.
   Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der rückwirkend in Kraft getretene Bebauungsplan ins gemeindliche Internet–Portal eingestellt werden.

   Bördeland, 16.10.2020

   Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – TEIL B

zum Bebauungsplan Nr. 03 "Wendische Straße" gemäß §214 Abs.4 BauGB
siehe Planeinschrieb rot unter Festsetzung 4.2

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs– und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

Telefax 0391–4060400
Telefon 0391–4060300
eMail office@ivw–gmbh.eu

IVW INGENIEURBÜRO

Vorhaben	**Bebauungsplan Nr. 03** **"Wendische Straße"** **in der Gemeinde Bördeland / OT Großmühlingen**	gemessen		
		kartiert		
		gezeichnet		
	Reg.Nr.: 12020046	geprueft		
Darstellung	**Satzung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach §214 Abs. 4 BauGB**	bearbeitet	September 2020	Fr. Müller
		gezeichnet	September 2020	Fr. Scholz
		geprueft	September 2020	Fr. R.Müller
		Maßstab	1:500	Blatt Nr.

V:\12020046\Bip\1_gl\Cad\Dwg\Hp\BP12020046Grossmuehlingen_Satzung.dwg
V:\12020046\Bip\1_gl\Cad\Plt\BP12020046Grossmuehlingen_Satzung.pdf