

**Planzeichenerklärung**

- gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990)
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 5 BauNVO)
- Mischgebiet § 6 Abs. 1 und 2 Bau NVO
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17; 19 und 20 BauNVO)
- Nutzungsschablone  
Art der baulichen Nutzung  
Nummerierung der Bauflächen  
Grundflächenzahl (GRZ)  
Bauweise  
Höhe der Anlagen (max Firsthöhe)
- Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 24, BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Kartengrundlage:  
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der VuKV Sachsen-Anhalt.

Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom: 22.04.2010  
Erlaubnis-Nr.: LVermG/ A9-5525/10

**VERFAHRENSHINWEISE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohnbau "Süd", Teil A beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 28.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Planausarbeitung**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH, Klausenerstraße 10 a, 39 112 Magdeburg  
Magdeburg, den 18.05.2011  
Dr.-Ing. Jahn  
Geschäftsführer

**Anzeige an Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 11.01. bis 12.02.2010 durchgeführt worden.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Frühzeitige Behördenbeteiligung**  
Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB ist am 12.01.2010 durchgeführt worden.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Behördenbeteiligung**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit dem Schreiben vom 29.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Auslegungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat in seiner Sitzung am 23.03.2010 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom 08.04.2010 bis zum 10.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Änderungsbeschluss**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung dem Text sowie der Begründung in der Zeit vom 19.07.2010 bis zum 02.08.2010 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 09.07.2010 bekannt gemacht. Der 2. Entwurf und die Begründung haben vom 19.07.2010 bis zum 02.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Erneute Behördenbeteiligung**  
Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit dem Schreiben vom 06.07.2010 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Bördeland, den 07.06.2011  
Bürgermeister

**Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes**  
Der Salzlandkreis genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage mit Auflagen / Maßgaben / Hinweisen die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Aschersleben, den 1.9.2011  
Unterschrift

**Ausfertigung**  
Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Bördeland, den 05.09.2011  
Bürgermeister

**Bekanntmachung der Genehmigung**  
Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 14.10.2011 bis zum 15.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist am 14.10.2011 in Kraft getreten.

Bördeland, den 17.10.2011  
Bürgermeister

*Verletzung von Vorschriften*  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist eine Verletzung der in § 24 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Bördeland, den 15.10.2012  
Bürgermeister

**Planteil B**

**Textliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

- § 1 Auf der mit MI<sub>1</sub> gekennzeichneten Baufläche sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs 2 Pkt.3 BauNVO zulässig. Einzelhandelsgeschäfte sind bis zu einer Größe von 799,5 m<sup>2</sup> zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- § 2 Auf der mit MI<sub>2</sub> gekennzeichneten Baufläche sind Nutzungen gemäß § 6 Abs 2 Pkt.2-8 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- § 3 Die in einem Mischgebiet zulässige Grundflächenzahl kann in dem mit MI<sub>1</sub> gekennzeichneten Baufeld bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Bau NVO)
- § 4 Auf der mit MI<sub>2</sub> gekennzeichneten Baufläche sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Pkt.1 Bau NVO zulässig.
- § 5 Die zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird in einem Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen festgeschrieben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- § 6 Die maximale Firsthöhe wird im Baufeld MI<sub>1</sub> mit 12 m festgesetzt. Als Firsthöhe versteht sich der Abstand zwischen Oberkante Erschließungsstraße (im Bereich des Grundstückes) und der Oberkante First des Baukörpers.
- § 7 Für die an der B 246a gelegene zulässige Wohnbebauung sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- vorzunehmen. Der entsprechende bauliche Schallschutz ist nachzuweisen.

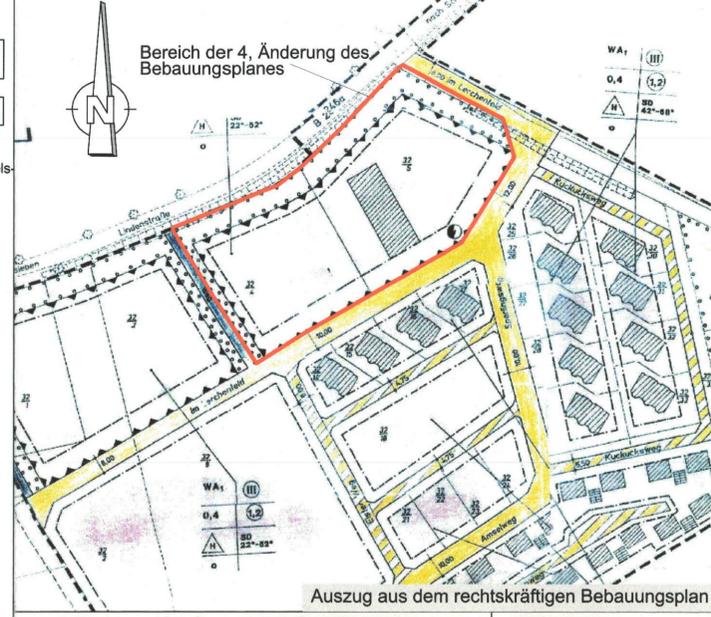
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind für die der Lindenstraße zugewandten Wohngebäude folgende Schallschutzvorkehrungen erforderlich:

- Die an der Lindenstraße zulässigen Wohnbebauungen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 45 dB (A) und in Schlaf-räumen nachts 40 dB (A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach DIN 4109 in Erdgeschoss bis Dachgeschoss ist zu erbringen.  
  
Zusätzlich sind die Wohnungsgrundrisse dieser Gebäude so auszurichten, dass die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
- Die Außenwände, Dächer und Fenster sind so auszuführen, dass die Innenschallpegel nach DIN 4109 eingehalten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist zu erbringen.

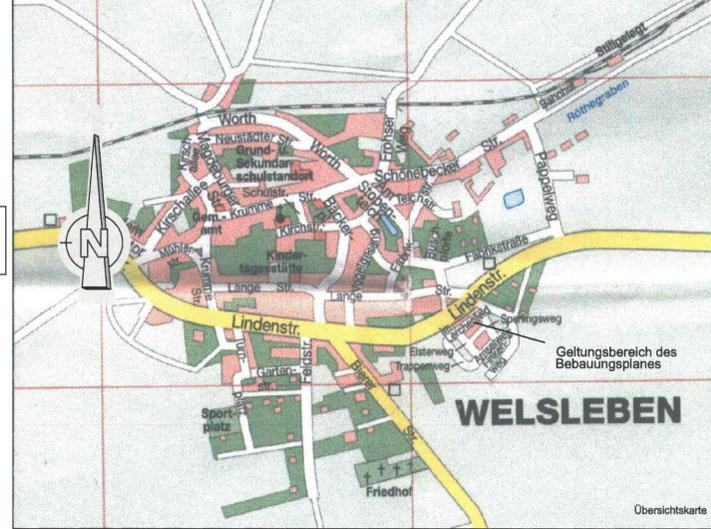
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

- Die Baugrundstücke des Mischgebietes sind überwiegend mit standortgerechten und standortheimischen Sträuchern und Bäumen sowie Obstgehölzen zu bepflanzen. Eine Reihenbepflanzung mit Nadelgehölzen, besonders längs der Grundstücksgrenzen, ist nicht zulässig.
- Die öffentliche Grünfläche entlang der Bundesstraße 246a (Lindenstraße) ist in Anlehnung an die Bepflanzung der Lindenstraße vermehrt mit Linden zu bepflanzen.
- Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische Gehölzarten zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass jeweils eine Baumreihe und zwei Strauchreihen angepflanzt werden.
- MI<sub>1</sub>: Anpflanzung einer 3m breiten Baum- und Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen als Einfriedung der Grundstücke. Anpflanzung von 30 kleinkronigen Laubbäumen zur Gestaltung des Grundstückes. Auf 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzempfehlungen und die Pflanzqualität sind der Begründung zu entnehmen.
- § 9 Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist, so weit es möglich ist zu versickern.



**Gemeinde Bördeland OT Welsleben**



**4. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes 02/92 Wohnbau "Süd", Teil A -Satzung-**  
Maßstab: 1:1000

Planverfasser:  
Hausanschrift:  
Klausenerstraße 10 a  
39112 Magdeburg  
Tel.: 0391/2566-0