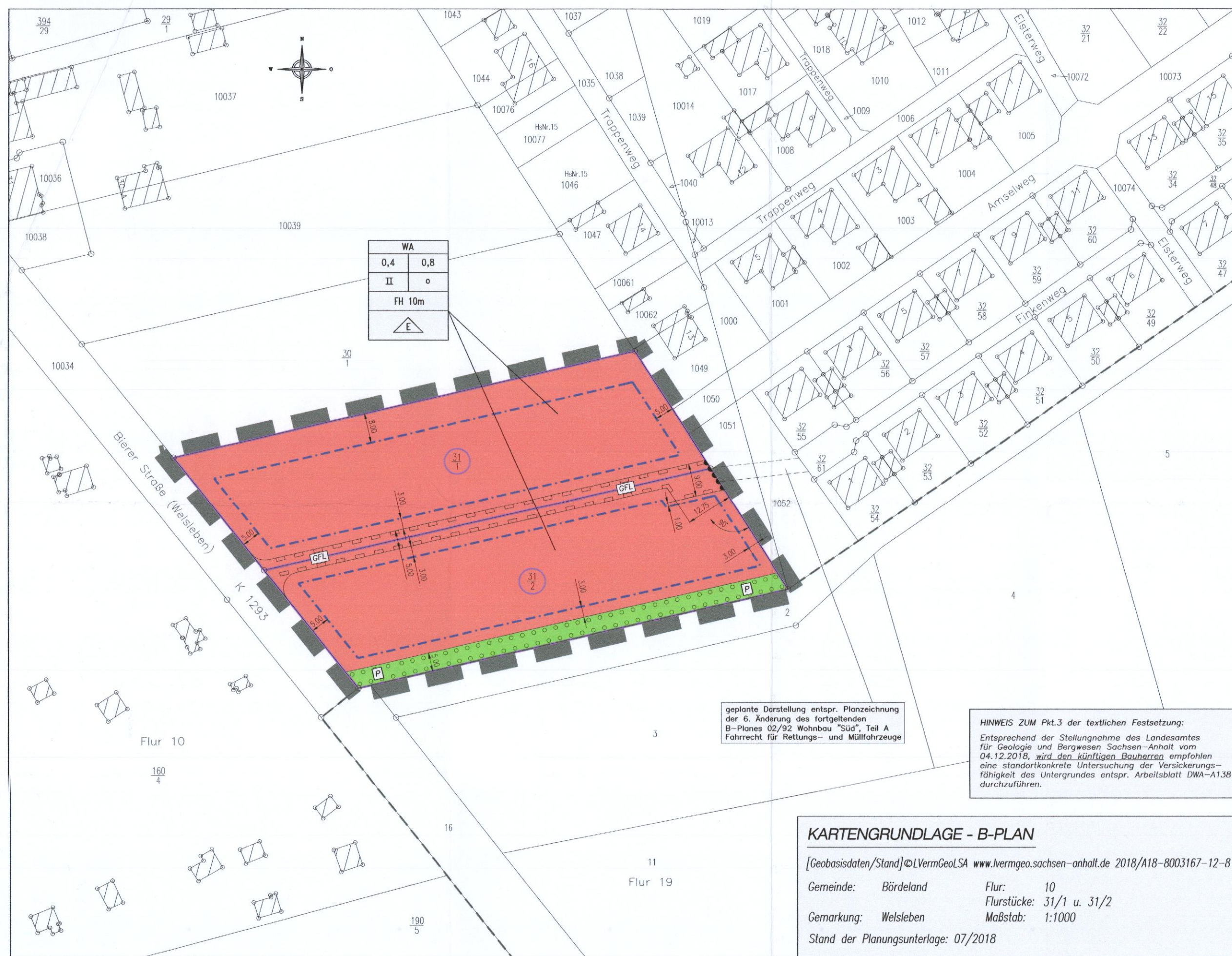




Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bierer Straße" Teil A im OT Welsleben der Gemeinde Bördeland

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG (PlanZV)

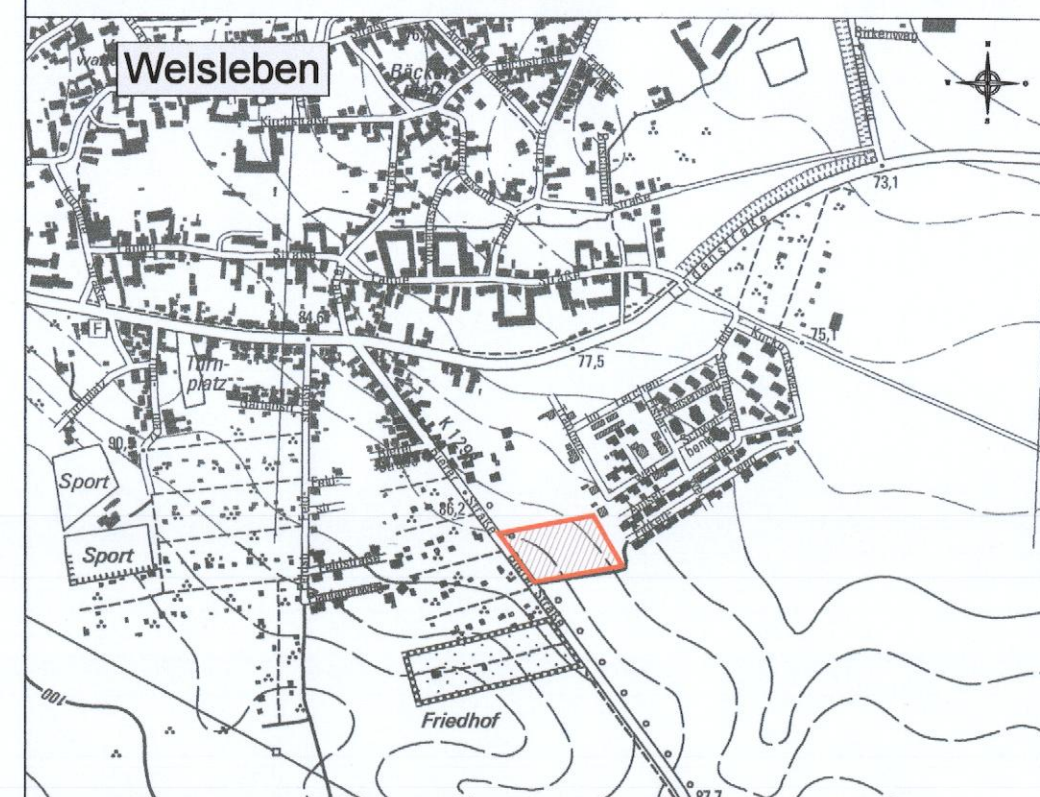
- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
 - 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - FH 10m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
zulässige Bebauung	
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß Pkt.4 der Textlichen Festsetzungen - Teil B
- Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - P Private Grünfläche
- 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 und Abs.6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Geltungsbereich des B-Planes (§9 Abs.7 BauGB)
 - Mit Geh-(G) und Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - G - für die Anlieger
 - F - für Anlieger, Müll- und Rettungsfahrzeuge
 - Ver- u. Versorgungsunternehmen
 - L - für die zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen
- Informeller Charakter**
 - Flurstücksgrenzen
 - von der Planung betroffene Flurstücke
 - Flurgrenze
 - 15,00m Bemaßung

Auszug Top. Karte - Übersichtsplan

M 1:10.000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000
 Genehmigungsnummer: [TK10/06/2012]@LVerMGeo.LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-8003167-12
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Bierer Straße" Teil A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung** - §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
 - Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).
 - Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der zum Baugrundstück nächstgelegene vorhandene Straße festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Altika des Gebäudes festgesetzt.
- Höchstzulässig Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** - §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Oberflächenwasser** - §9 Abs.4 BauGB in Verbindung §55 WHG

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, zu verwerten bzw. zu versickern.
- Ein- und Ausfahrten** - §9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist die Ein- und Ausfahrt beschränkt zulässig:
 - für Rettungs- und Müllfahrzeuge als Ein- und Ausfahrt
 - Die Ein- und Ausfahrt für den beschränkten Fahrverkehr gemäß Punkt 4.1. ist mit abschließbaren Pollern zu sichern.
- Grünordnung**
 - Private Grundstücksflächen**
 - Bepflanzung** - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf den Baugrundstücken nördlich der Privatstraße ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist eine 5m breite standortgerechte Strauch-Baumhecke zu pflanzen.
 - Pflanzbestimmungen** - §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
 - für alle festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze 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
- Vorschlag Gehölzverwendungen**
 - einheimische Baumarten

-Feldahorn	* Apfel	* Birne
-Hainbuche	-Kaiser Wilhelm	-Küstliche von Charneux
-Vogelkirsche	-Rote Sternrenette	-Gellerts Butterbirne
-Eberesche	-Jacob Label	-Gute Graue
	-Boskoop	
 - einheimische Straucharten

-Haseinuss	-Hundsrose
-Roter Hartriegel	-Eingriffeliger Weißdorn

KARTENGRUNDLAGE - B-PLAN

[Geobasisdaten/Stand]@LVerMGeo.LSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de 2018/A18-8003167-12-8
 Gemeinde: Bördeland Flur: 10
 Flurstücke: 31/1 u. 31/2
 Cemarkung: Welsleben Maßstab: 1:1000
 Stand der Planungsunterlage: 07/2018

SATZUNG

der Gemeinde Bördeland
 über den Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bierer Straße" Teil A im OT Welsleben

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 21.03.2019 gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "An der Bierer Straße" Teil A, 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, 25.03.2019

 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 (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.

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 20.09.2018 von dem Gemeinderat beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am 27.09.2018 im Amtsblatt Nr.08 der Gemeinde Bördeland.

2. Auslegungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat am 01.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13 b) BauGB angewandt wird.

3. Abwägungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat am 21.03.2019 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige Träger 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 21.03.2019 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland, 25.03.2019

 Bürgermeister

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 19.11.2018 bis einschließlich 19.12.2018 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Gemeinde Bördeland ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am 08.11.2018 im Amtsblatt Nr.09 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, 25.03.2019

 Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 07.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

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

Bördeland, 25.03.2019

 Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 21.03.2019 wird ausgefertigt.

Bördeland, 25.03.2019

 Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Bierer Straße" Teil A, 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 27.03.2019 bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der Entwurf des Bebauungsplanes ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern 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 27.03.2019 in Kraft getreten.

Bördeland, 27.03.2019

 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

IW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
 Calbeische Straße 17
 39122 Magdeburg
 Telefax 0391-4060400
 Telefon 0391-4060300
 eMail office@iw-gmbh.eu

Vorhaben	gemessen	
	kartiert	
	gezeichnet	
	geprüft	
Darstellung	bearbeitet	Februar 2019 Fr. Müller
	gezeichnet	Februar 2019 Fr. Scholz
	geprüft	Februar 2019 Fr. R.Müller
	Moßstab	1:1000 Blatt Nr.
Legestatus: L5489		
V:\2218011\B\PL\1_G\CAD\DWG\HP\BPlan Wohngebiet Bierer StrasseTeilA\B\2218011\Welsleben_BiererStrasseTeilA_Satzung.dwg		
V:\2218011\B\PL\1_G\CAD\PLT\BPlan Wohngebiet Bierer StrasseTeilA\B\2218011\Welsleben_BiererStrasseTeilA_Satzung.plt		