

Bebauungsplan "Magdeburger Straße" Wohnbebauung in der Gemeinde Bördeland / OT Welsleben

SATZUNG

der Gemeinde Bördeland
über den Bebauungsplan
"Magdeburger Straße" Wohnbebauung
im Ortsteil Welsleben

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Bördeland vom **26.08.2021** entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan "Magdeburger Straße" Wohnbebauung im Ortsteil Welsleben, 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, 30.08.2021
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am **19.11.2020** vom Gemeinderat beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss

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

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

3. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am **26.08.2021** die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen 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 in seiner öffentlichen Sitzung am **26.08.2021** den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland, 30.08.2021
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

II Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom **20.05.2021** bis einschließlich **25.06.2021** 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 **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, 30.08.2021
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom **10.05.2021** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

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

Bördeland, 30.08.2021
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes "Magdeburger Straße" Wohnbebauung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom **August 2021** wird ausgefertigt.

Bördeland, 30.08.2021
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Magdeburger Straße" Wohnbebauung 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 **01.09.2021** 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 Schadensersatzansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am **01.09.2021** in Kraft getreten.

Bördeland, 01.09.2021
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,
gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:500

Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte

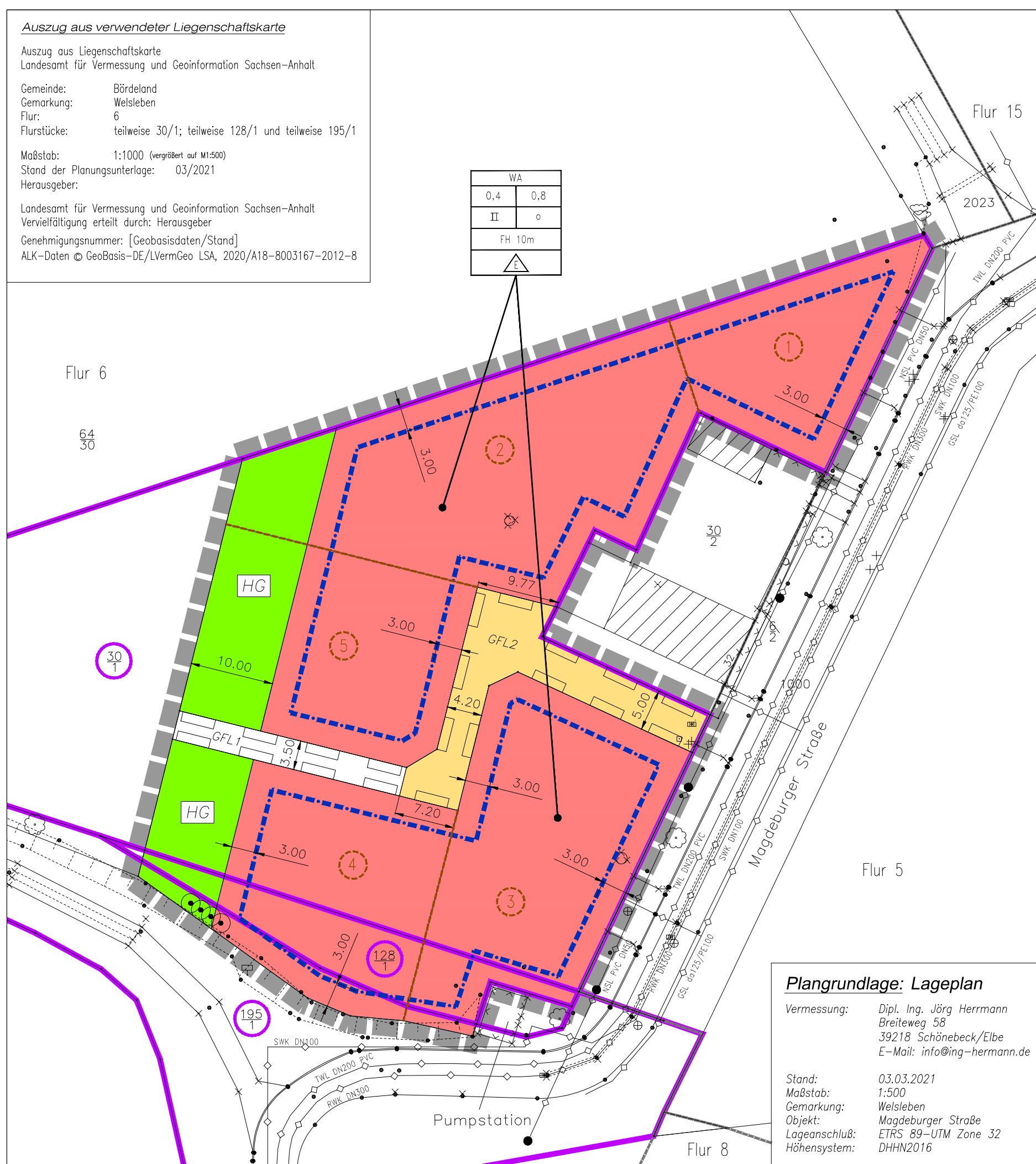
Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Bördeland
Gemarkung: Welsleben
Flur: 6
Flurstücke: teilweise 30/1; teilweise 128/1 und teilweise 195/1

Maßstab: 1:1000 (vergrößert auf M1:500)
Stand der Planungsunterlage: 03/2021
Herausgeber:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber

Genehmigungsnummer: [Geobasisdaten/Stand]
ALK-Daten © Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2020/A18-8003167-2012-8



WA
0,4 0,8
II o
FH 10m

Plangrundlage: Lageplan

Vermessung: Dipl. Ing. Jörg Herrmann
Breiteweg 58
39218 Schönebeck/Elbe
E-Mail: info@ing-herrmann.de

Stand: 03.03.2021
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Welsleben
Objekt: ETRS 89-UTM Zone 32
Höhensystem: DHHN2016

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)

0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH 10m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
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)

o offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

private Verkehrsfläche (Privatstraße)

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünflächen

HG Zweckbestimmung Hausgarten

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

zu erhaltende Bäume

6. 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)

GFL 1 entsprechend Textlicher Festsetzung Pkt. 3.1

GFL 2 entsprechend Textlicher Festsetzung Pkt. 3.2 (§9 Abs.6 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

SWK Schmutzwasserkanal

RWK Regenwasserkanal

TWL Trinkwasserleitung

GSL Gasleitung

NSL Niederspannungsleitung

8. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

vorhandener Brunnen

Flurgrenze

von der Planung betroffene Flurstücke

Bemaßung

Parzellierung

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.2 und 3 BauNVO allgemein oder gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen. (§1 Abs.5 und 6 BauNVO)

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie 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 Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

3. Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht §9 Abs.21 Nr.6 BauGB

3.1. GFL 1

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer des Hinterliegergrundstücks (verbleibende Restfläche des Flurstücks 30/1, Flur 6, welche über diese Fläche erschlossen wird) und mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen.

3.2. GFL 2 (im Bereich Privatstraße)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie Nutzer des Hinterliegergrundstücks entsprechend der Festsetzung Pkt. 3.1. und mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen.

4. Grünordnung

Private Grundstücksflächen

4.1. Bepflanzung §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich B-Plan ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4.2. Pflanzbestimmungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 4.1. sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichzeitig zu ersetzen. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

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

4.3. Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbäume	b) Obstbäume alte Obstsorten	*Birne
-Feldahorn	*Apfel	-Köstliche von Charnoux
-Hainbuche	-Kaiser Wilhelm	-Gellerts Butterbirne
-Vogelkirsche	-Rote Sternreute	-Gute Graue
-Eberesche	-Jacob Leibel	
	-Boskoop	
c) einheimische Straucharten		
-Hundsrose	-Hundsrose	
-Roter Hartriegel	-Eingriffeliger Weißdorn	

Hinweis

Die Anwohner der Hinterliegergrundstücke müssen ihre Mülltonnen am Fahrband der Magdeburger Straße zur Müllabfuhr bereitstellen.

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

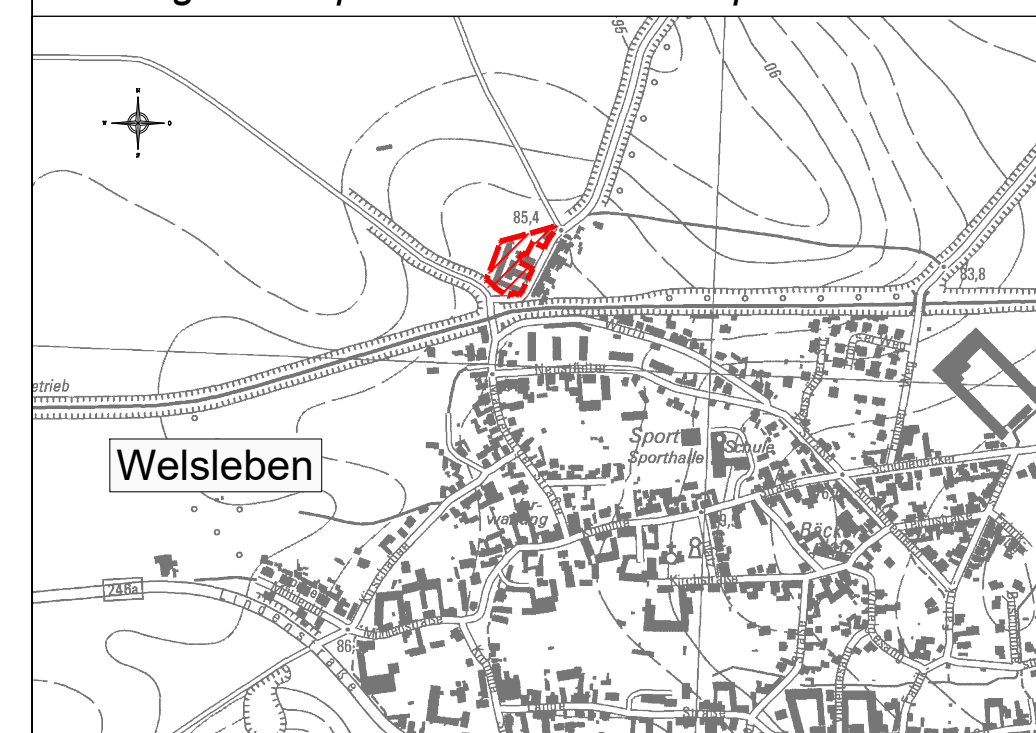
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der aktuellen Fassung.

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.

Auszug aus Top.Karte - Übersichtsplan M1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer: [Geobasisdaten/TK Stand 2015] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-8003167-12

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Vorhaben		gemessen		
Bebauungsplan "Magdeburger Straße" Wohnbebauung in der Gemeinde Bördeland / OT Welsleben		kortiert		
		gezeichnet		
		geprüft		
Reg.Nr.:2020065				
Darstellung		bearbeitet		
Satzung		August 2021	Fr. Müller	
		gezeichnet	August 2021	Fr. Scholz
		geprüft	August 2021	Fr. R.Müller
Lagestatus: LS489		Maßstab		
V:\12020065\Bp\1_g\l\Cad\Qwg\Hp\BP12020065\Welsleben_Satzung.dwg		1:500		
V:\12020065\Bp\1_g\l\Cad\PH\BP12020065\Welsleben_Satzung_Blatt1.pdf		Blatt Nr.		
		I		