



1. Änderung des Bebauungsplans "Magdeburger Straße" Wohnbebauung in der Gemeinde Bördeland / OT Welsleben

SATZUNG
der Gemeinde Bördeland
über die 1. Änderung des Bebauungsplans
"Magdeburger Straße" Wohnbebauung
im Ortsteil Welsleben

PRÄAMBEL
Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der
zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung
durch den Gemeinderat der Gemeinde Bördeland
vom 14.07.2022 entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans
"Magdeburger Straße" Wohnbebauung im Ortsteil Welsleben,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text
(Teil B), in der Fassung vom Mai 2022 erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:500
Zeichensetzungen nach PlanZV
Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Bördeland, 15.07.2022gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

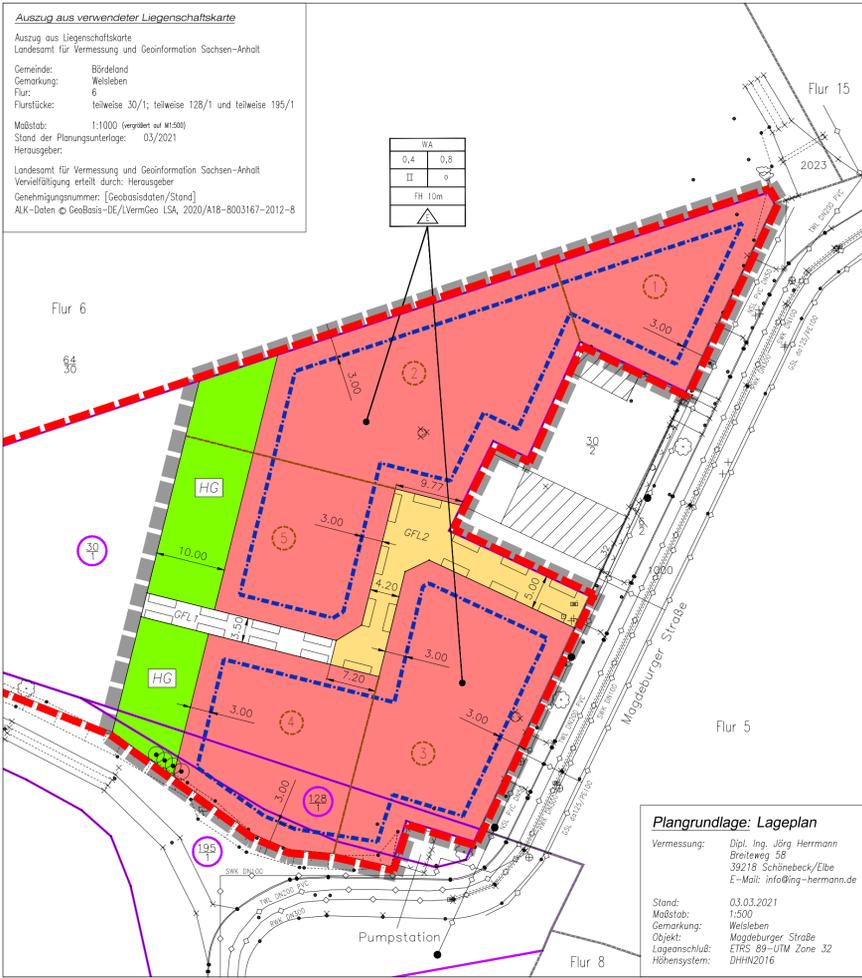
- I. Beschlüsse**
1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 24.02.2022 vom Gemeinderat beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.02.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13a) BauGB angewandt wird.
2. **Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.02.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13a) BauGB angewandt wird.
3. **Abwägungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2022 die vorgeschriebenen Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.
4. **Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom Mai 2022 als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.
Bördeland, 15.07.2022gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

- II. Verfahren**
1. **Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis einschließlich 22.04.2022 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Baumarkt der Gemeinde Bördeland ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zur 1. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können, am 02.03.2022 im Amtsblatt Nr. 02 für die Gemeinde Bördeland bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
Bördeland, 15.07.2022gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister
2. **Behördenbeteiligung**
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung aufgefordert.
Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB benachrichtigt.
Bördeland, 15.07.2022gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister
3. **Ausfertigung**
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Magdeburger Straße" Wohnbebauung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom Mai 2022 wird ausfertigt.
Bördeland, 15.07.2022gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister
4. **Bekanntmachung der Satzung**
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans "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 18.07.2022 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 S.1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 18.07.2022 in Kraft getreten.
Bördeland, 19.07.2022gez. 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 Abwägungs-vorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.
Bördeland,Bürgermeister

Nachrichtlich: Auszug aus dem seit 01.09.2021 rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan "Magdeburger Straße" Wohnbebauung

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:500



Plangrundlage: Lageplan
Vermessung: Dipl.-Ing. Jörg Hermann
Breitweg 58
39218 Schönebeck/Elbe
E-Mail: info@ing-hermann.de
Stand: 03.03.2021
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Welsleben
Objekt: Magdeburger Straße
Lageanschuld: ETR5 89-UM Zone 32
Höhensystem: DHHN2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNB)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNB)
0,8 Geschäftsflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse
FH 10m Firsthöhe
Erläuterung der Nutzungsschablone
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNB)
Baugrenze (gem. §23 Abs.3 BauNB)
offene Bauweise (gem. §22 BauNB)
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
Zweckbestimmung Hausgarten
6. **Sonstige Planzeichen**
Geltungsbereich des B-Plans (§9 Abs.7 BauGB)
Mit Geh- (G) und Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
entsprechend Textlicher Festsetzung Pkt. 3.1
entsprechend Textlicher Festsetzung Pkt. 3.2
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, Nr.2 und 3 BauNB allgemein oder gemäß §4 Abs.3 BauNB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen (§1 Abs.5 und 6 BauNB)
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 Abkante des Gebäudes festgesetzt.
2. **Höchstmögliche 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 5), welche über diese Fläche erschlossen wird) und mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.
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 Entsorgungsunternehmen.
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 mittelkröniger Laubbau 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 gleichartig zu ersetzen.
Für alle Baumpflanzungen ist Baumschwarz zu verwenden:
* hochstämmige mittelkrönige Laubbäumen mit mind. 14-16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang
4.3. **Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste**
a) einheimische Laubbäumearten
- Ahorn
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Eberesche
b) Obstbäume
- Äpfel
- Kirschen
- Himbeere
- Johannisbeere
- Stachelbeere
- Wildrose
c) einheimische Straucharten
- Heidekraut
- Roter Hahnenfuß
* Birne
* Västische von Chameux
* Gelfers Butterbirne
* Gate Graue
Hinweis
Die Anwender der Hinterliegergrundstücke müssen ihre Mülltonnen am Fahrbahnrand der Magdeburger Straße zur Müllabfuhr bereitstellen.
Ergänzt um:
Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans (§9 Abs.7 BauGB i.V.m. §2 Abs.2 PlanZV)
1. Änderung der textlichen Festsetzungen Teil B

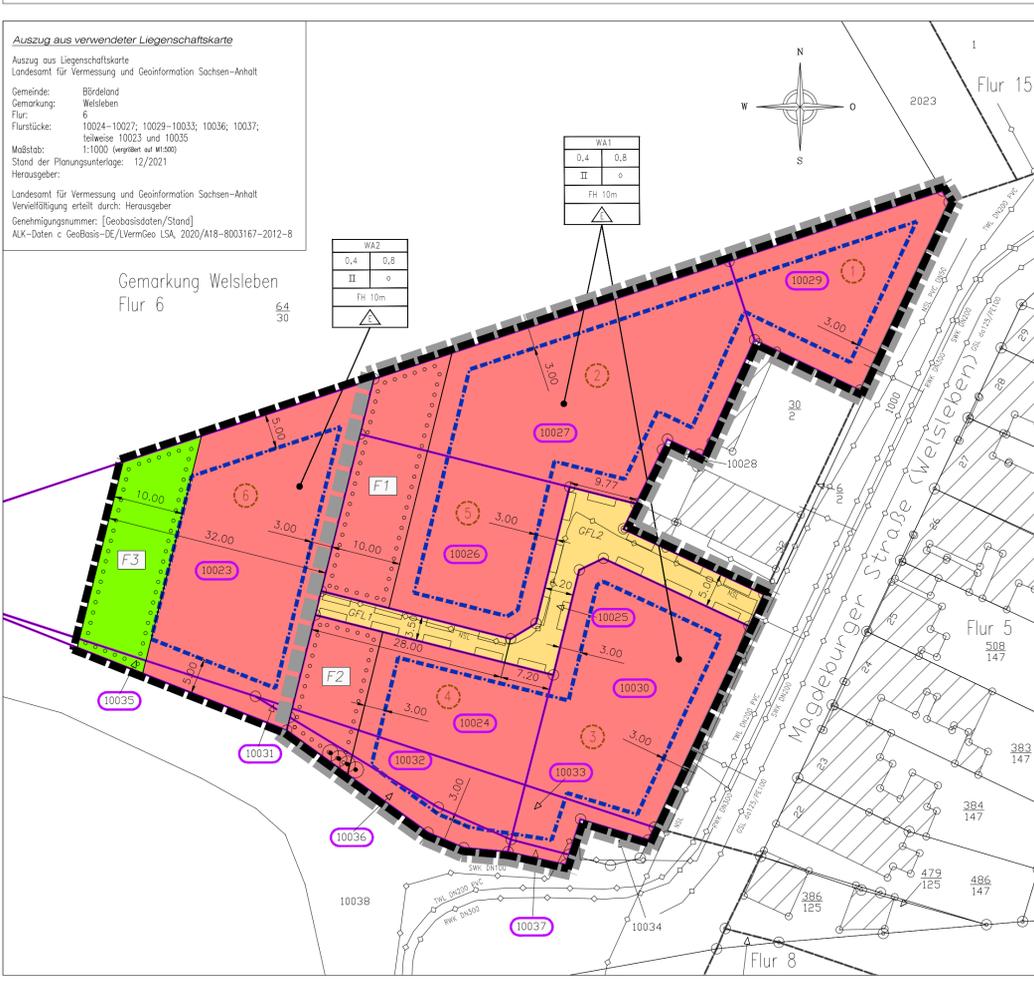
Auszug aus Top.Karte - Übersichtsplan M1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer: [Geobasisdaten/TK Stand 2015] © VermGeo LSA (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de/A18-8003167-12)
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Planzeichnung Teil A in der Fassung der 1. Änderung des B-Plans

M1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA1 und WA2 Wohngebiete 1 und 2
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNB)
0,8 Geschäftsflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse
FH 10m Firsthöhe
Erläuterung der Nutzungsschablone
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNB)
Baugrenze (gem. §23 Abs.3 BauNB)
offene Bauweise (gem. §22 BauNB)
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
6. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Umzierung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
siehe textl. Festsetzung 4.1
zu erhaltende Bäume (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
7. **Sonstige Planzeichen**
Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans (§9 Abs.7 BauGB)
Mit Geh- (G) und Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
entsprechend Textlicher Festsetzung Pkt. 3.1
entsprechend Textlicher Festsetzung Pkt. 3.2
8. **Nachrichtliche Übernahme** (§9 Abs.6 BauGB)
SWK Schmutzwasserkanal
RWK Regenwasserkanal
TWL Trinkwasserleitung
GSL Gasleitung
NSL Niederspannungsleitung
9. **Informeller Charakter**
vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
vorhandener Brunnen
Flurgrenze
von der Planung betroffene Flurstücke
Baugrundstücke
Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- BauNutzungsverordnung (BauNB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauepläne und die Darstellung des Planauszugs (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- zur 1. Änderung des B-Plans "Magdeburger Straße" Wohnbebauung**
Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans gelten die Festsetzungen des seit dem 01.09.2021 rechtsverbindlichen B-Plans mit Ausnahme der Festsetzungen Pkt. 1.1., Pkt. 3.1. und Pkt. 4.1.
1.1. **Allgemeines Wohngebiet** (§9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. §4 BauNB)
Das allgemeine Wohngebiet wird gegliedert als Baugebiete WA1 und WA2 festgesetzt.
WA1
Gemäß §1 Abs.5 und 6 BauNB werden folgende nach §4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauNB allgemein und nach §4 Abs.3 BauNB ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen: - Schenk- und Speisereisflächen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
WA2
Gemäß §1 Abs.5 und 6 BauNB werden folgende nach §4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauNB allgemein und nach §4 Abs.3 BauNB ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen: - Schenk- und Speisereisflächen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
3.1. **GFL 1** (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer des Hinterliegergrundstücks (Flurstück 10031, teilweise 10032 und 10035, Flur 6) und mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.
4.1. **Bepflanzung** (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Plans ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkröniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den festgesetzten Anpflanzflächen F1 bis F3 sind Hausgärten anzulegen und zu erhalten.
NW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Coblenzer Straße 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391-4060400
Telefax: 0391-4060300
eMail: office@iwv-ingenieur.de
Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplans "Magdeburger Straße" Wohnbebauung in der Gemeinde Bördeland / OT Welsleben
gemessen: kartiert
gezeichnet: gezeichnet
geprüft: geprüft
bearbeitet: Mai 2022 Fr. Müller
gezeichnet: Mai 2022 Fr. Re.Müller
geprüft: Mai 2022 Fr. R.Müller
Maßstab: 1:500 Blatt Nr. 1
Lagefotos: LS489
W:\120-21-155\BLP\1-GL\CAD\DWG\BP12021155_1Aenderung_Welsleben_Satzung.dwg
W:\120-21-155\BLP\1-GL\CAD\PL\BP12021155_1Aenderung_Welsleben_Satzung_Blatt1.pdf