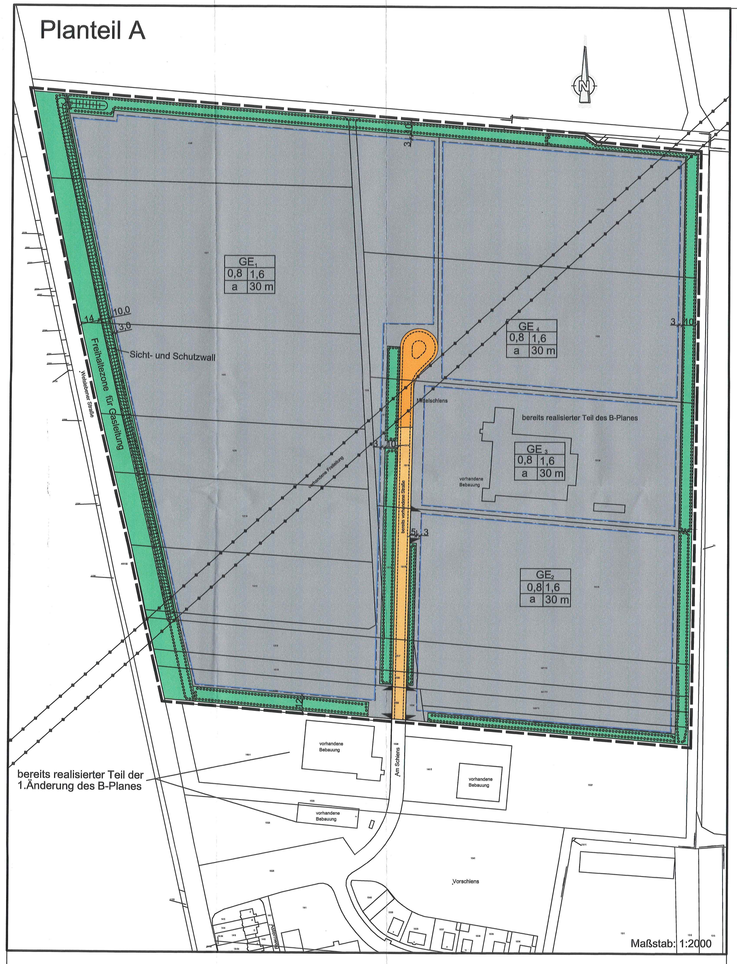
Planteil A



Planzeichenerklärung

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 5 BauNVO)

Gewerbegebiet § 8 Bau NVO

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsfläche

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 — GE
Grundflächenzahl (GRZ) — 0,8
Bauweise (abweichende) — a
Geschossflächenzahl — 1,6
Höhe der Anlagen (max. Traufhöhe) — 30 m

Baugrenze

Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

Planteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Auf den mit GE$_1$ - GE$_5$ gekennzeichneten Flächen sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Pkt. 3 u. 4 nicht zulässig.(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Auf den mit GE$_1$ und GE$_5$ gekennzeichneten Flächen ist die Lagerung von explosiven und brennbaren Flüssigkeiten bis zu einer Menge von 2000l zulässig. Die Lagerung von größeren Mengen hat unterirdisch, in einem Abstand von mindestens 30 m zur Grundstücksgrenze zu erfolgen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die Höhe baulicher Anlagen,Traufhöhe wird entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.
   Als Traufhöhe versteht sich der Abstand zwischen Oberkante Erschließungsstraße (im Bereich des Grundstückes) und der Traufkante des Baukörpers.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden durch Baugrenzen festgesetzt.
   Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 3 Bauweise

Entsprechend § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Bauweise wie folgt festgesetzt: abweichende (a) Bauweise.
Die abweichende Bauweise gilt im Sinne der offenen Bauweise - mit einer Gebäudelänge über 50.00 m.

II. Grünordnerische Festsetzungen

Private Grundstücksfläche - Bepflanzung

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Gewerbegebiets-flächen sind zu mindestens 30 % geschlossen auf einer Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Bepflanzung ist vorzugsweise als mindestens 3 m breite Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen.
   Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.

2. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches, parallel zur Welslebener Straße ist der 10 m breite Schutzwall dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Strauchar ten zu bepflanzen. Je 100 m² sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.

3. Begrünung der Freihaltezone der Gasleitung
   Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Dazu müssen die Flächen mindestens 2 mal jährlich gemäht werden. Die Maßnahme ist mit dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen. Die Fläche darf nur für Pflegearbeiten (Wiesenfläche) und Arbeiten an der Gasleitung befahren werden. Die Nutzung als Lagerplatz, Baustelleneinrichtung und Abstellplatz ist unzulässig.

Pflanzgebot an Verkehrsflächen

4. Grünstreifen entlang der Straße "Am Schiens".
   Entlang der Straße werden nach Möglichkeit beidseitig 5 bzw. 10 m breite Grünstreifen angelegt, mit Rasen begrünt und locker mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.
   Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 10 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Hamsterumsiedlung
   Die im Bereich des Gewerbegebietes und der Flächen der öffentlichen Erschließung vorkommenden Hamster sind vor Baubeginn umzusiedeln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die notwendige artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen.
   Zur Bewahrung des Erhaltungszustandes der Art ist eine geeignete Ausgleichfläche im Verhältnis 0,15 ha je umgesiedelter Feldhamster vor den geplanten Baumaßnahmen bereitzustellen und dauerhaft hamstergeeignet zu bewirtschaften.
   Für die Umsiedlung stehen als Abfindungsflurstücke die Teilflächen der Flurstücke 80 und 81 der Flur 8, am Sandkuhlenweg der Gemarkung Biere gemäß Verhandlungsniederschrift vom 14.01.2011 zwischen der Gemeinde Bördeland und dem Amt für Landwirtschaft , Flurneuordnung und Forsten zur Verfügung
   Die Größe der Fläche beträgt 50 000 m².
   Damit die Ersatzflächen ihre beabsichtigte Funktion erfüllen können, sind diese zeitlich vor der Zerstörung der Hamsterlebensräume, hamstergeeignet zu bewirtschaften.
   Die Gemeinde als Erschließungsträger hat mit landwirtschaftlichen Betrieben dauerhafte Verträge zur hamstergeeigneten Bewirtschaftung zu schließen.
   Die Hinweise und Auflagen des Gutachtens zur Erfassung des Feldhamsters sind umzusetzen. Nach der Umsiedlung ist durch ein Monitoring der Erfolg der Maßnahme zu dokumentieren.
   Die Hamsterumsiedlung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang April bis 31. Mai und ab 25. August bis 30. September unter fachlicher Anleitung zu erfolgen.
   Nach der Umsiedelung ist die betreffende Fläche, sofern die Baumaßnahmen unmittelbar bevorstehen, vom Mutterboden zu räumen.

Hinweis:

6. Umweltüberwachung
   Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begrünung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Bördeland zu erfolgen.

7. Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB/NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 25.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bördeland, den 26.09.2011
Bürgermeister — Siegel

Planausarbeitung
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a, 39112 Magdeburg
Magdeburg, den 20.4.2011
Dr.-Ing. Jahn, Geschäftsführer
pmi Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH, Klausenerstraße 10 a, 39112 Magdeburg, Telefon: 03 91/25 66-0, Telefax: 03 91/25 66 4 40

Anzeige an Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
Bördeland, den 26.04.2011
Bürgermeister — Siegel

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 05.07.2010 bis zum 06.08.2010 durchgeführt worden.
Bördeland, den 26.04.2011
Bürgermeister — Siegel

Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB ist am 06.07.2010 durchgeführt worden.
Bördeland, den 26.04.2011
Bürgermeister — Siegel

Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat in seiner Sitzung am 07.10.2010 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf und die Begründung haben vom 25.10.2010 bis zum 26.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Bördeland, den 26.04.2011
Bürgermeister — Siegel

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit dem Schreiben vom 11.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Bördeland, den 26.04.2011
Bürgermeister — Siegel

Änderungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat in seiner Sitzung am 03.03.2011 dem 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2011 bis zum 31.03.2011 erneut öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 08.03.2011 bekannt gemacht.
Bördeland, den 26.04.2011
Bürgermeister — Siegel

Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit dem Schreiben vom 08.03.2011 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
Bördeland, den 26.09.2011
Bürgermeister — Siegel

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Stadt Bördeland hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 BauGB in seiner Sitzung am 14.04.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.
Bördeland, den 26.09.2011
Bürgermeister — Siegel

Ausfertigung
Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Bördeland, den 26.09.2011
Bürgermeister — Siegel

Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss ist am 29.04.2011 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan tritt mit Datum der Bekanntmachung in Kraft.
Bördeland, den 28.04.2011
Bürgermeister — Siegel

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrensvorschriften nicht geltend gemacht worden.
Bördeland, den 30.04.2012
Bürgermeister — Siegel

Kartengrundlage

Übersichtskarte:

Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1 : 50 000 (L3934, L3936, L4134, L4136) und 1 : 100 000. (C4334) Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 31.08.2010

Erlaubnisnummer: LVermGeo/A9-46823-2010-14

Flurkarte:

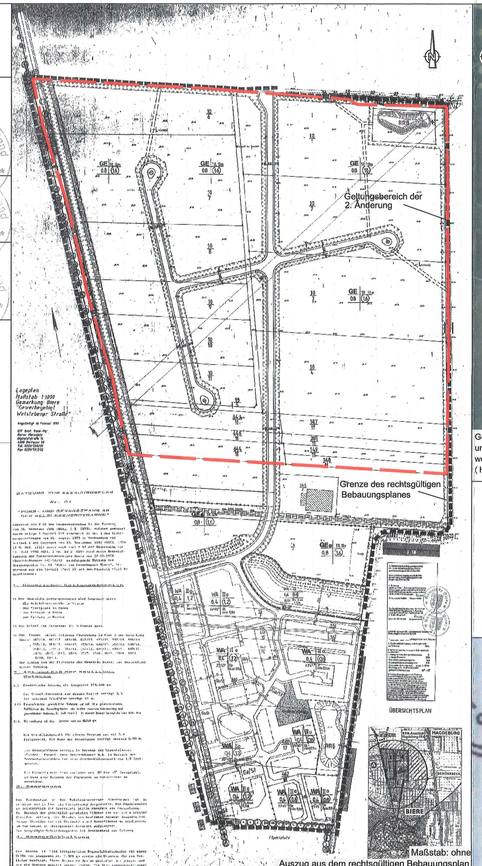
Plandarstellung auf der Grundlage von Auszügen aus der Liegenschaftskarte

Gemarkung: Biere

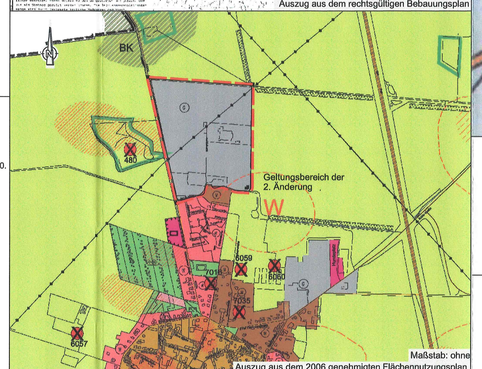
Inhalt: vollständig
Format: DXF

Genehmigung des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.09.2010

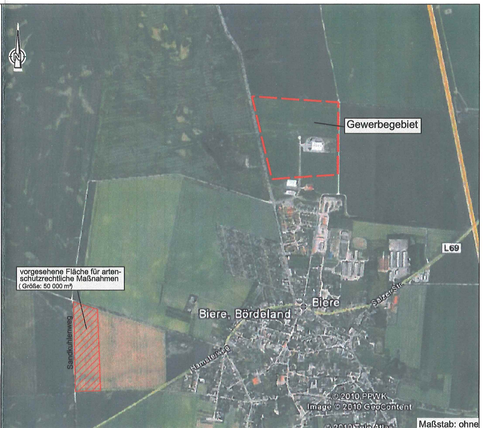
Erlaubnisnummer: LVermGeo/A9-39459-2010-14



Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan



Auszug aus dem 2006 genehmigten Flächennutzungsplan



Gemäß "Gutachten zur Erfassung von Feldhamstern im Bereich der vorgesehenen Umsiedlungsfläche bei Biere und Prüfung auf ihre Eignung als Feldhamsterlebensraum" der Planungsgesellschaft GbR, LaReG vom 31.01.2011 werden 50 000 m² Ackerflächen in der Gemarkung Biere, am Sandkuhlenweg, für eine artenschutzrechtliche Maßnahme (Hamsterumsiedlung) festgeschrieben.

Gemeinde Bördeland
OT Biere

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße, Bereich Gewerbepark

-Satzung-

Planverfasser:

Hausanschrift:
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg
Tel.: 0391/2566-0
e-mail:info@pmi-md.de

pmi Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH