

SATZUNG
der Gemeinde Bördeland
über den Bebauungsplan "Bierer Straße"
in der Gemeinde Eickendorf

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan "Bierer Straße" in der Gemeinde Eickendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
eichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Bördeland,
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 27.08.2020 von dem Gemeinderat beschlossen.
Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 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 und dass Anregungen nur zum Bebauungsplan vorgebracht werden können.

3. **Abwägungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat am 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 am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland,
Bürgermeister

VERFAHREN

1. **Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom bis einschließlich gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Gemeinde Bördeland ausliegen.

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

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

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

Bördeland,
Bürgermeister

3. **Ausfertigung**
Die Satzung des Bebauungsplanes "Bierer Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom wird ausgefertigt.

Bördeland,
Bürgermeister

4. **Bekanntmachung der Satzung**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Bierer Straße" 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. ... der Gemeinde Bördeland am bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

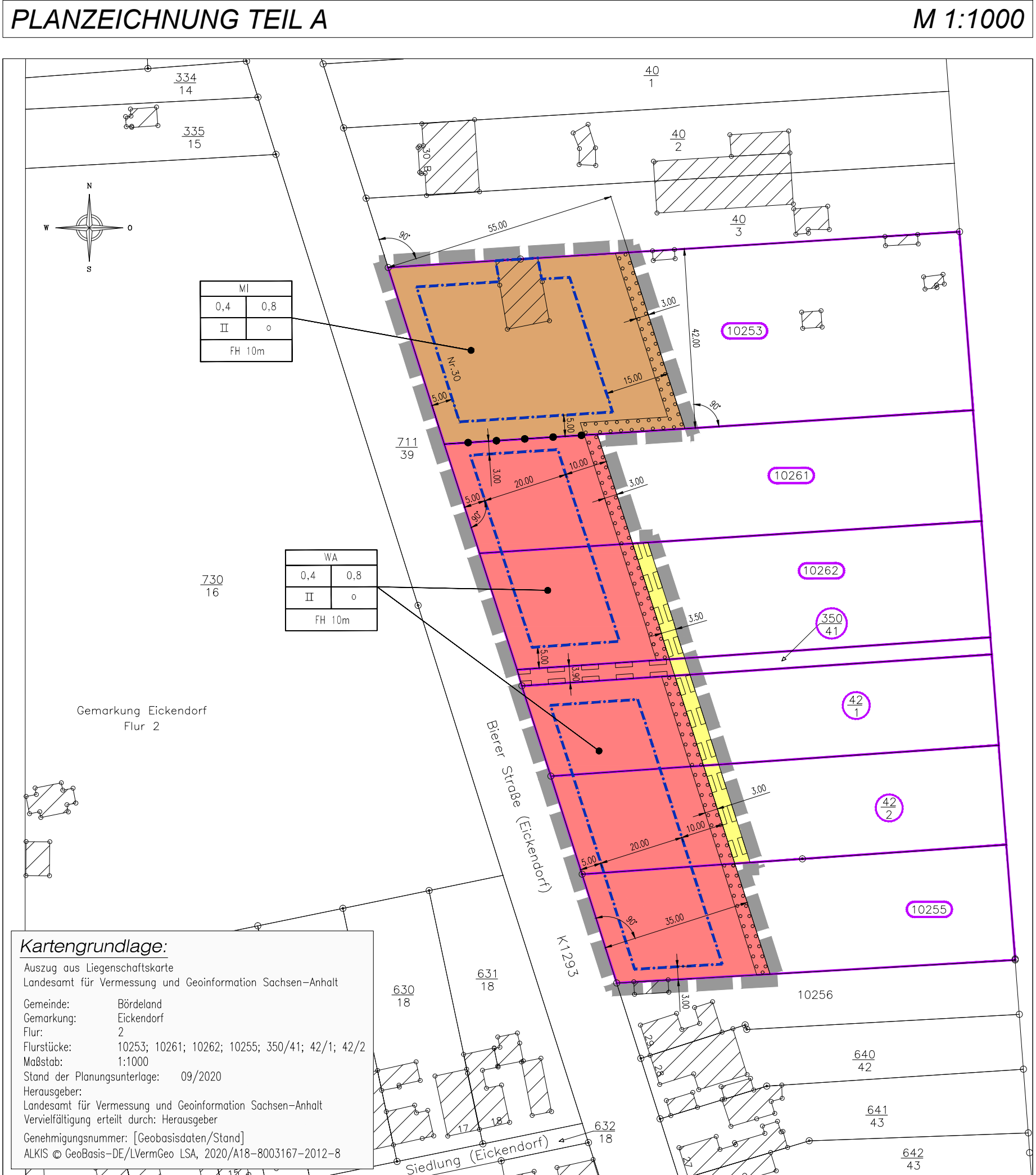
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bördeland,
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



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Mi Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**

0,8 Geschößflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse
FH 10m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

— Baugrenze
o offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

4. **Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§9 Abs.1 Nr.18 u. Abs.6 BauGB)**

Fläche für die Landwirtschaft

5. **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 u. Abs.6 BauGB)

6. **Sonstige Planzeichen (§9 Abs.7 BauGB)**

— Geltungsbereich des B-Planes
— Mit Geh- (G) und Fahrrechte (F) zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB) G+F entspr. Textl. Festsetzungen Pkt. 3.1
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— vorhandene Bebauung
— Flurstücksgrenzen
— Flurgrenze
— von der Planung betroffene Flurstücke
— Bemaßung

7. **Informeller Charakter**

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.

Planzeihenverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

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.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).
Die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten werden gemäß §1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßengrenzlinie der Bierer Straße 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. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 BauGB**

3.1. **Weg für die Landwirtschaft**
Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht (GF) dient der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen auf den Flurstücken 10261; 10262; 350/41; 42/1; 42/2; 10255 und umfasst die Befugnis des Eigentümers sowie der Bewirtschafter (Pächter) hier einen zweckdienlichen Wirtschaftsweg anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.

4. **Grünordnung**
4.1. **Private Grundstücksflächen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
4.1.1. **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.
4.1.2. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
An der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine 3m breite standortgerechte Strauchhecke zu pflanzen.

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 Baumschulware zu verwenden:
* hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang

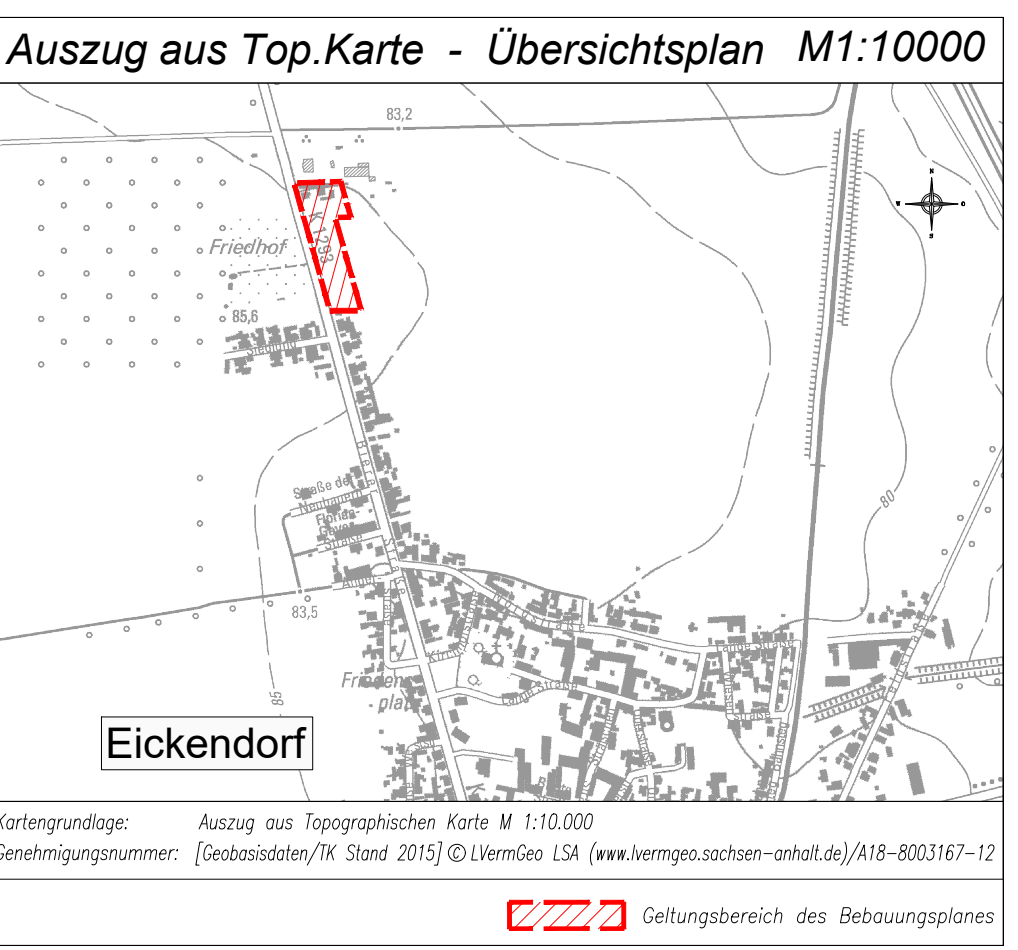
4.3. **Vorschlag Gehölzverwendungen**

a) einheimische Laubbaumarten	b) Obstbäume alte Obstsorten	*Birne
-Feldahorn	-Apfel	-Köstliche von Charneux
-Hainbuche	-Kaiser Wilhelm	-Gellerts Butterbirne
-Vogelkirsche	-Rote Sternennette	-Gute Graue
-Eberesche	-Jacob Lebel	
	-Boskoop	

c) einheimische Straucharten
-Haselnuss -Hundsrose
-Roter Hartriegel -Eingriffeliger Weißdorn

4.4. **Artenschutzrechtliche Festsetzungen**
4.4.1. Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Baufeldfreimachung und Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
4.4.2. Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung der betroffenen Ackerflächen auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen.

Bebauungsplan
"Bierer Straße"
in der Gemeinde Bördeland
OT Eickendorf



IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH Calbische Straße 17 39122 Magdeburg		 IVW Ingenieurbüro GmbH Telefax 0391-4060400 Telefon 0391-4060300 eMail office@ivw-gmbh.eu	
Vorhaben	Bebauungsplan "Bierer Straße" in der Gemeinde Bördeland / OT Eickendorf	gemessen	
		kartiert	
		gezeichnet	
		geprüft	Reg.Nr.:12020048
Darstellung	Entwurf	bearbeitet	Oktober 2020 Fr. Müller
		gezeichnet	Oktober 2020 Fr. Scholz
		geprüft	Oktober 2020 Fr. R.Müller
Lagestatus: L5489		Maßstab	1:1000 Blatt Nr.
V:\12020048\Bip\1_g\Cad\Dwg\Hp\BP12020048Eickendorf_Entwurf.dwg		V:\12020048\Bip\1_g\Cad\Plt\BP12020048Eickendorf_Entwurf.pdf	