

SATZUNG

der Gemeinde Bördeland
über den Bebauungsplan
Wohngebiet "Gartenstraße"
im Ortsteil Eggersdorf

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der
zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung
durch den Gemeinderat der Gemeinde Bördeland
vom entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende
Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Gartenstraße"
im Ortsteil Eggersdorf, 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

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß §2 Abs.1
BauGB in der öffentlichen Sitzung am 24.02.2022 vom
Gemeinderat beschlossen.

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

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegungsbeschluss

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

3. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung
am die vorgebrachten 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 am den Bebauungsplan,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text
(Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland,
Bürgermeister

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit
vom bis einschließlich gemäß §3 Abs.2 BauGB
öffentlich im Baumt der Gemeinde Bördeland ausgelegen.

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 §4 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe
einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung
aufgefordert.

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

Bördeland,
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans Wohngebiet "Gartenstraße", bestehend
aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung
vom wird ausgefertigt.

Bördeland,
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Wohngebiet "Gartenstraße"
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 Schadensersatzansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Bördeland,
Bürgermeister

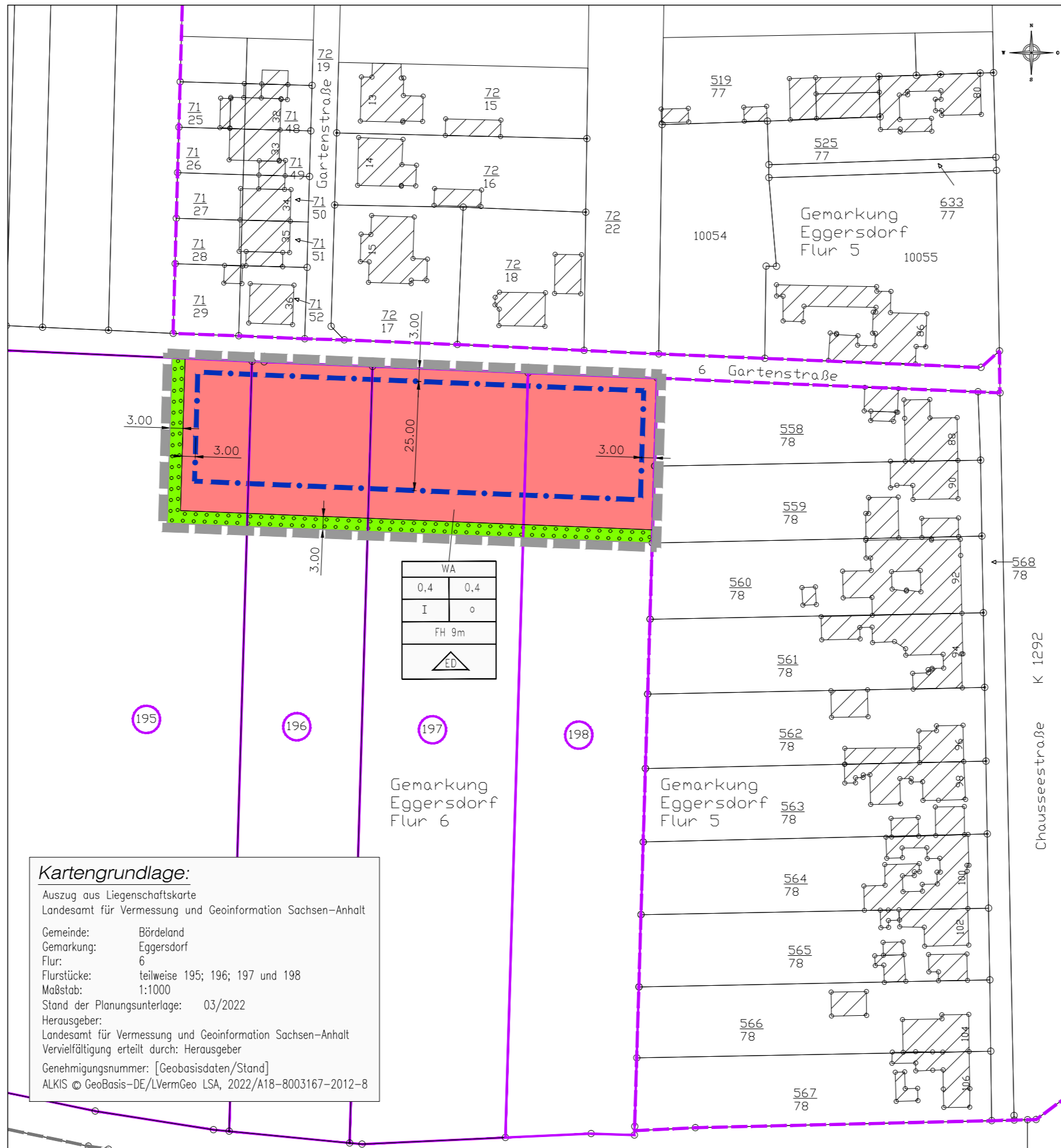
5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

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

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Bördeland
Gemarkung: Eggersdorf
Flur: 6
Flurstücke: teilweise 195; 196; 197 und 198
Maßstab: 1:1000
Stand der Planungsunterlage: 03/2022
Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber
Genehmigungsnummer: [Geobasisdaten/Stand]
ALKIS © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022/A18-8003167-2012-8

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)

0,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse
FH 9m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
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)

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

private Grünflächen

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

Geltungsbereich des B-Planes
(§9 Abs.7 BauGB)

7. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

Flurgrenze

196 von der Planung betroffene Flurstücke

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 (BauNutzungs-
verordnung-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.

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).

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die
Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden
Straßenbegrenzungslinie der Gartenstraße 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 Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen
zulässig.

3. Oberflächenwasser (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §55 WHG)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrund-
stücken zurückzuhalten, zu verwerten bzw. zu versickern.

4. Grünordnung

4.1. Private Grundstücksflächen

4.1.1. Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Plans
ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens
ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger
Obstbaum zu pflanzen.

4.1.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine 3m
breite standortgerechte Strauchhecke zu pflanzen.
Je m² ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

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

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 4.1. sind
standortgerechte einheimische Gehölze aus den Herkunfts-
gebieten Mittel- und Ostdeutschlands, Tief- und Hügelland
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 Pflanz- und Gehölzliste

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

c) einheimische Straucharten

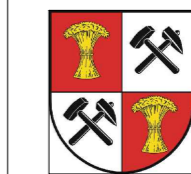
-Haselnuss -Hundsrose

-Roter Hartriegel -Eingriffliger Weißdorn

4.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

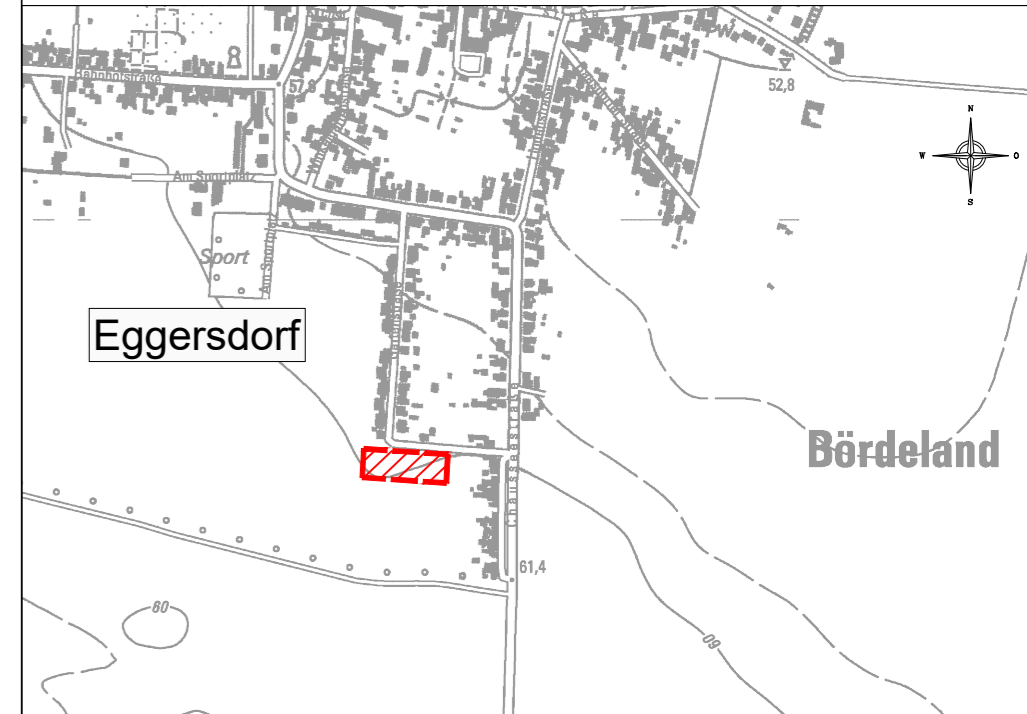
4.4.1. Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine
Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend darf die
Bauzeitfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen
01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde
abzustimmen.

4.4.2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Prüfung
der betroffenen Ackerflächen auf ihre Hamsterbesiedlung
durchzuführen.



Bebauungsplan Wohngebiet "Gartenstraße" in der Gemeinde Bördeland OT Eggersdorf

Auszug aus Top.Karte - Übersichtsplan M1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer: [Geobasisdaten/TK Stand 2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-8003167-12

Geltungsbereich des Bebauungsplans

IWW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg
Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iww-ingenieure.de

Vorhaben	gemessen	gezeichnet	geprüft
Bebauungsplan Wohngebiet "Gartenstraße" in der Gemeinde Bördeland / OT Eggersdorf Reg.Nr.:120-22-001	kartiert		
Darstellung	bearbeitet	April 2022	Fr. Müller
Entwurf	gezeichnet	April 2022	Fr. Re. Müller
	geprüft	April 2022	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.
Legestatus: LS489	W:\120-22-001\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP12022001_Eggersdorf_Entwurf.dwg		
W:\120-22-001\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP12022001_Eggersdorf_Entwurf.plt			