

# SATZUNG

der Gemeinde Bördeland  
über den Bebauungsplan Nr. 01 "Am Anger"  
im OT Zens

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 26.04.2018 gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 "Am Anger", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung  
Maßstab 1:1000  
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text  
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Bördeland, 07.05.2018

gez. B. Nimmich (L.S.)  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 24.08.2017 von dem Gemeinderat beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am 31.08.2017 im Amtsblatt Nr. 07 der Gemeinde Bördeland.

2. Auslegungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat am 16.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Desweiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13a BauGB angewandt wird.

3. Abwägungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat am 26.04.2018 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige 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 26.04.2018 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland, 07.05.2018

gez. B. Nimmich (L.S.)  
Bürgermeister

## VERFAHREN

### 1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 04.12.2017 bis 15.01.2018 einschließlich 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 23.11.2017 im Amtsblatt Nr.10 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, 07.05.2018

gez. B. Nimmich (L.S.)  
Bürgermeister

### 2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 23.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

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

Bördeland, 07.05.2018

gez. B. Nimmich (L.S.)  
Bürgermeister

### 3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 02/2018 wird ausgefertigt.

Bördeland, 07.05.2018

gez. B. Nimmich (L.S.)  
Bürgermeister

### 4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 01 "Am Anger", 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.04 der Gemeinde Bördeland am 09.05.2018 bekannt gemacht worden.

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

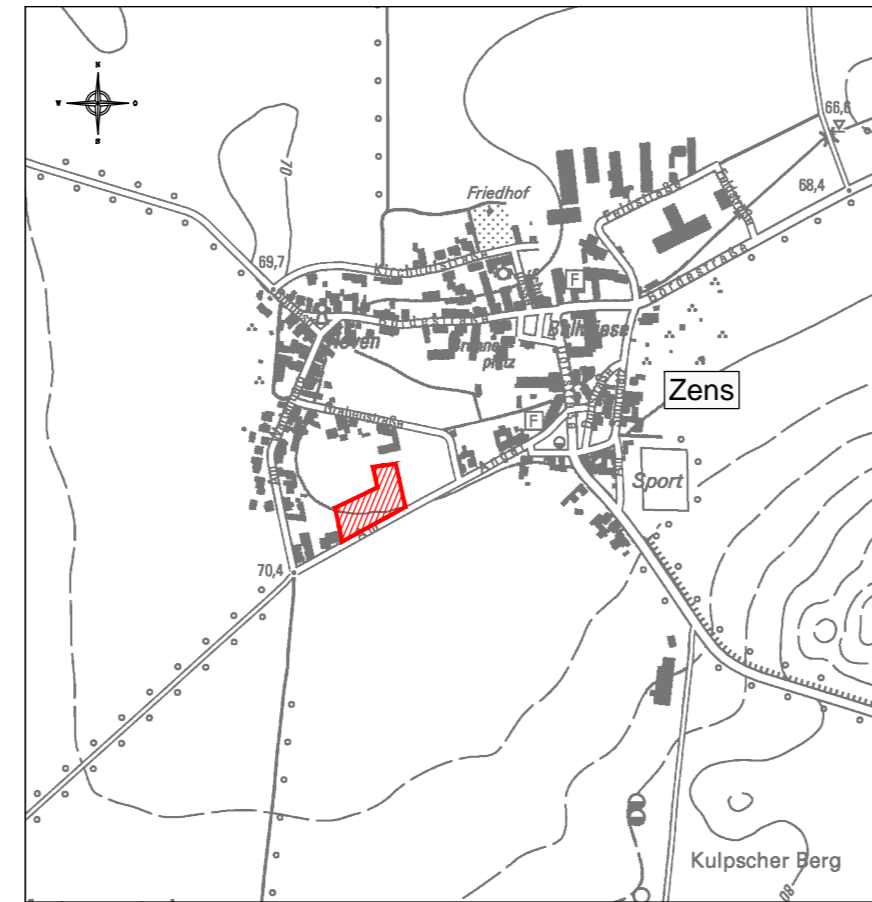
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehler und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 09.05.2018 in Kraft getreten.

Bördeland, 09.05.2018

gez. B. Nimmich (L.S.)  
Bürgermeister

## Auszug Top. Karte - Übersichtsplan M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000  
Genehmigungsnummer:  
[TK10/06/2012]©LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-8003167-12

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1 "Am Anger"

## 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.

## KARTENGRUNDLAGE

[ALK 08/2015]©LVerGeoLSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18-8003167-12

Gemeinde: Bördeland Flur: 1  
Flurstücke: 61 u. 62  
Gemarkung: Zens Maßstab: 1:1000

Stand der Planungsunterlage: 31.07.2017

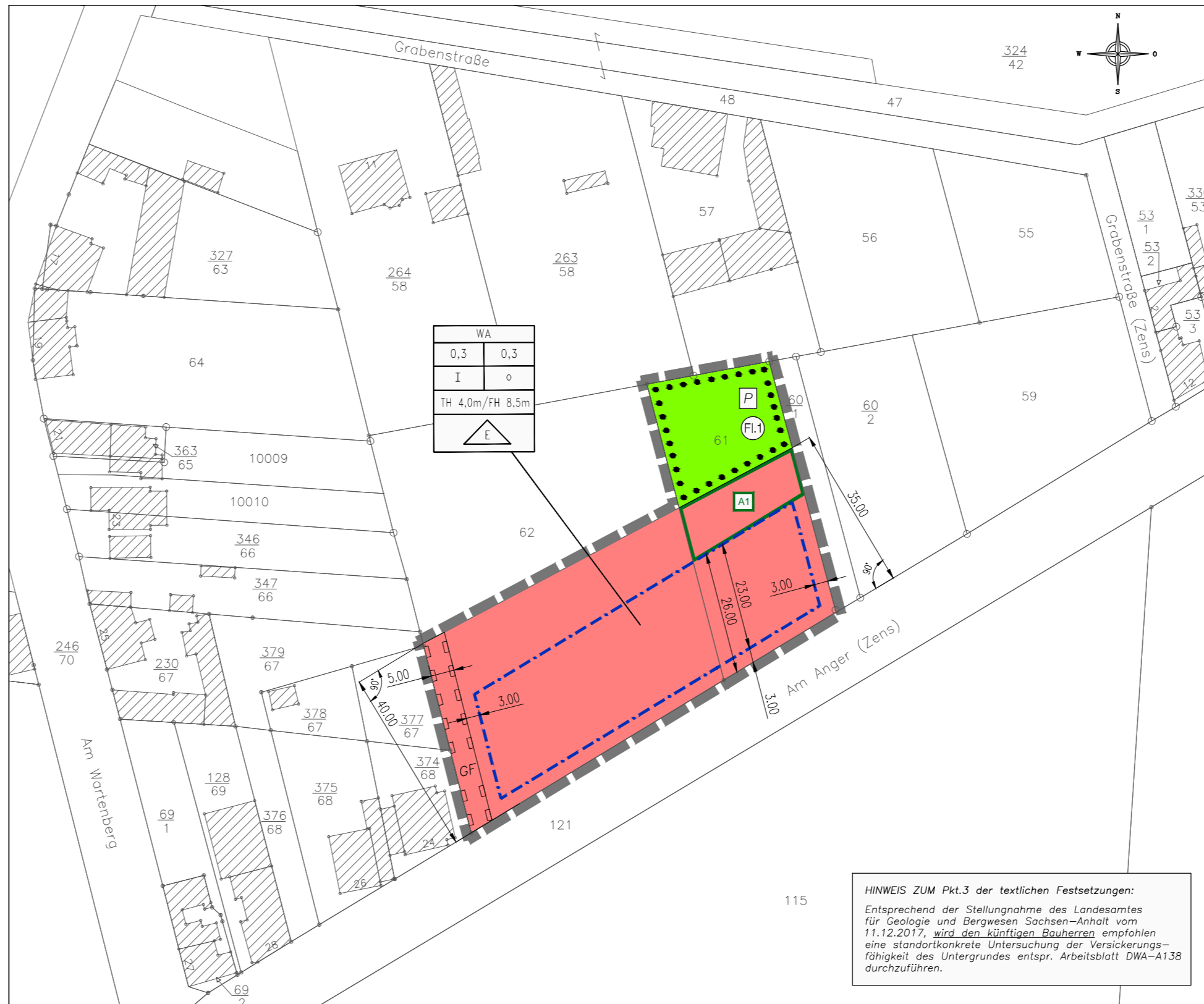


# Bebauungsplan Nr.01 "Am Anger"

## Flur 1, Flurstück 61 und 62 in der Gemeinde Bördeland / OT Zens

## PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



HINWEIS ZUM Pkt.3 der textlichen Festsetzungen:  
Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 11.12.2017, wird den künftigen Bauherren empfohlen eine standortkonkrete Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entspr. Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

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

Allgemeines Wohngebiet  
(§4 BauNVO)

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

0,3 Geschoßflächenzahl (GFZ)  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
I Zahl der Vollgeschosse  
TH Traufhöhe  
FH Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe / Firsthöhe	
zulässige Bebauung	

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

Baugrenze

offene Bauweise  
(gem. §22 BauNVO)

nur Einzelhaus zulässig

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

Private Grünfläche

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
(§9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-(G) und Fahrrechten(F) zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
G + F – für Anlieger  
Flurstück 62 aus Flur 1

Fläche A1 mit bedingter Festsetzung  
(§9 Abs.2 Nr.2 BauGB)

7. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

Bemaßung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung – §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Anger" festgesetzt.

2. Höchstzulässig Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden – §9 Abs.1 Nr.6 BauGB  
Je Einzelhaus ist maximal 1 Wohnung zulässig.

3. Oberflächenwasser – §9 Abs.4 BauGB in Verbindung §55 WHG

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, zu verwerten bzw. zu versickern.

4. Grünordnung

4.1. Private Grundstücksflächen

4.1.1 Bepflanzung nach §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern nach §9 Abs.1 Nr.25b BauGB  
Die vorhandene Streuobstwiese ist entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche F1 zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Obstbaum nachzupflanzen.

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

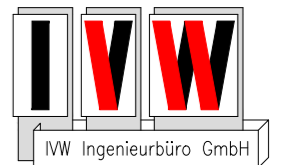
Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 4.1.1 sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.  
Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

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  
–Feldahorn –Apfel –Kaiser Wilhelm –Köstliche von Charneux  
–Hainbuche –Rote Sternrenette –Gellerts Butterbirne  
–Vogelkirsche –Jacob Lebel –Gute Graue  
–Eberesche –Boskoop

5. BEDINGTE FESTSETZUNG – §9 Abs.2 Nr.2 BauGB  
Im Plangebiet wurde eine Fläche A1 gekennzeichnet, in dieser befinden sich Teilflächen einer Streuobstwiese. Die Festsetzungen des B-Planes auf dieser Fläche treten erst nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß §30 Abs.3 BNatSchG in Kraft. Der Antrag hierfür ist durch den Grundstückseigentümer bei der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises zu stellen.

IW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH  
Calbische Straße 17  
39122 Magdeburg  
Telefax 0391-4060400  
Telefon 0391-4060300  
eMail office@iwv-gmbh.de



Vorhaben	gemessen		
Bebauungsplan Nr. 01 "Am Anger" Flur 1, Flurstück 61 und 62 in der Gemeinde Bördeland / OT Zens	kartiert		
	gezeichnet		
	geprüft	Reg.Nr.: 2217010	
Darstellung	bearbeitet	Februar 2018	Fr. Müller
	gezeichnet	Februar 2018	Fr. Scholz
	geprüft	Februar 2018	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.
V:\2217010\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP2217010Zens_Satzung.dwg V:\2217010\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP2217010Zens_Satzung.plt/pdf			