

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 18.03.2021 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, 23.03.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I 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 19.11.2020 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 18.03.2021 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen 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 18.03.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bördeland, 23.03.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

II Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 19.01.2021 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 25.11.2020 im Amtsblatt Nr. 08 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, 23.03.2021 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 26.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert. Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB benachrichtigt.

Bördeland, 23.03.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes "Bierer Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Fassung vom 02.2021 wird ausgeteilt.

Bördeland, 23.03.2021 gez. B. Nimmich (L.S.)
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. 01 der Gemeinde Bördeland am 25.03.2021 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 25.03.2021 in Kraft getreten.

Bördeland, 25.03.2021 gez. 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 Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

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

PLANZEICHNUNG TEIL A **M 1:1000**

MI	
0,4	0,8
II	
o	
FH 10m	

WA	
0,4	0,8
II	
o	
FH 10m	

Kartengrundlage:
Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Bördeland
Gemarkung: Eickendorf
Flur: 2
Flurstücke: 10253; 10261; 10262; 10255; 350/41; 42/1; 42/2
Maßstab: 1:1000
Stand der Planungsunterlage: 09/2020
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber
Genehmigungsnummer: [Geobasisdaten/Stand]
ALKIS © Geobasis-DE/LVermGeo LSA, 2020/A18–8003167–2012–8

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

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	

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

- Baugrenze (gem. §23 Abs.3 BauNVO)
- 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

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

7. Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs.6 BauGB)

- MSL Mittelspannungsleitung
- NSL Niederspannungsleitung
- TKL Telekommunikationsleitung

8. Informeller Charakter

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- von der Planung betroffene Flurstücke
- Bemaßung

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 (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).
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 Straßengrenzungslinie 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 Bewirtschaftler (Pächter) hier einen zweckdienlichen Wirtschaftsweg anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten.

4. Grünordnung
4.1. Private Grundstücksflächen
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. 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 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	-Kästliche von Charneux
-Hainbuche	-Kaiser Wilhelm	-Geller's Butterbirne
-Vogelkirsche	-Rote Sternrenette	-Gute Graue
-Eberesche	-Jacob Lebel	-Boskoop
c) einheimische Straucharten	-Haselnuss	-Hundsrose
	-Roter Hartriegel	-Eingriffeliger 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 dürfen Bauzeitfreimachung 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

Auszug aus Top.Karte - Übersichtsplan M1:10000

Kartengrundlage: Auszug aus Topographischen Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer: [Geobasisdaten/TK Stand 2015] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-8003167-12

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungsplan
"Bierer Straße"
in der Gemeinde Bördeland / OT Eickendorf

Reg.Nr.:12020048

Vorhaben	gemessen		
Darstellung	kartiert		
Satzung	gezeichnet		
Logestatus: LS489 V:\12020048\Bip_1-g\Cad\Dwg\Hp\BP12020048\Eickendorf_Satzung.dwg	geprüft		
V:\12020048\Bip_1-g\Cad\Pl\BP12020048\Eickendorf_Satzung.pdf	bearbeitet		
Darstellung	gezeichnet		
Logestatus: LS489 V:\12020048\Bip_1-g\Cad\Dwg\Hp\BP12020048\Eickendorf_Satzung.dwg	geprüft		
V:\12020048\Bip_1-g\Cad\Pl\BP12020048\Eickendorf_Satzung.pdf	bearbeitet		
Darstellung	gezeichnet		
Logestatus: LS489 V:\12020048\Bip_1-g\Cad\Dwg\Hp\BP12020048\Eickendorf_Satzung.dwg	geprüft		
V:\12020048\Bip_1-g\Cad\Pl\BP12020048\Eickendorf_Satzung.pdf	bearbeitet		

IWW Ingenieurbüro GmbH
 IWW Ingenieurbüro GmbH
 Calbische Straße 17
 39122 Magdeburg
 Telefax 0391-4060400
 Telefon 0391-4060300
 eMail office@iww-gmbh.eu