

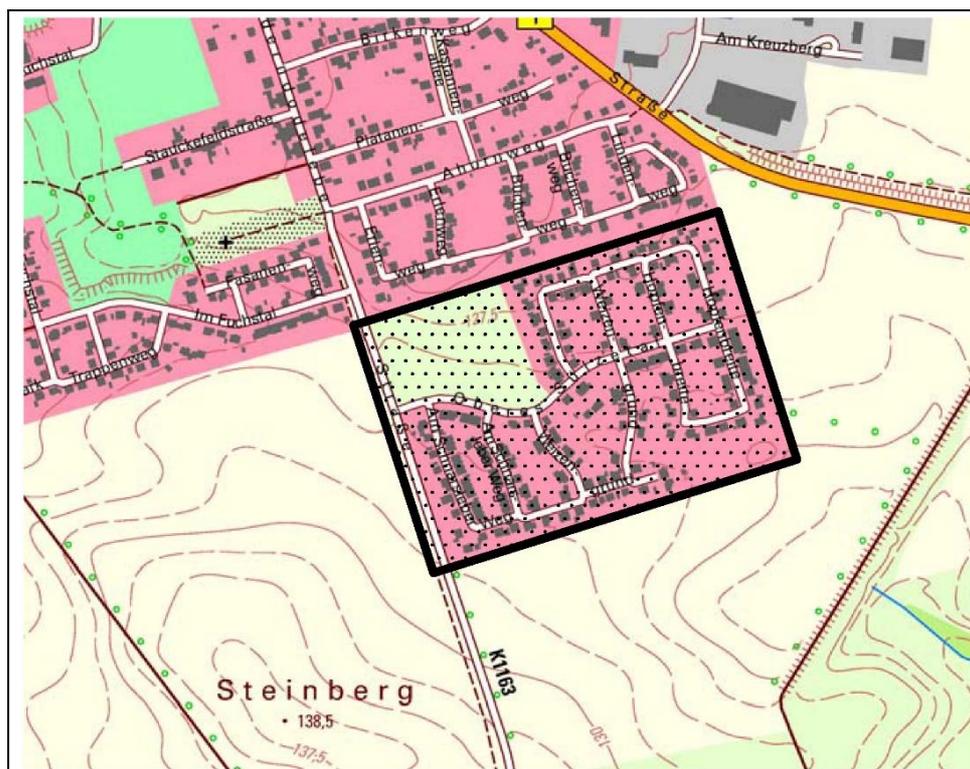


## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

### 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 05/2016] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650



**Bebauungsplan Nr.14-10 mit örtlicher Bauvorschrift  
Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben  
Gemeinde Hohe Börde 2.Änderung im Verfahren gemäß § 13 BauGB**

---

**Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 mit örtlicher Bauvorschrift - Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben**

Aufgrund der §§ 9 Abs.4 und 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in Verbindung mit § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S.254) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Hohe Börde vom 21.04.2020 auf der Grundlage des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66) die Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 mit örtlicher Bauvorschrift - Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben erlassen.

Hohe Börde, den 22.04.2020

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

L.S.

### Satzung

**Gegenstand der Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 mit örtlicher Bauvorschrift - Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben ist ausschließlich die in die textlichen Festsetzungen integrierte örtliche Bauvorschrift.**

Die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

es entfällt ersatzlos:

§ 6 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,3 Metern oder als natürliche Hecke zulässig.

**Begründung zur Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 mit örtlicher Bauvorschrift - Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben**

Der Bebauungsplan Nr.10/1 mit örtlicher Bauvorschrift - Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" wurde in den Jahren 1993 – 1995 durch die zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständige Gemeinde Irxleben aufgestellt. Er wurde am 23.11.1994 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt und trat am 16.01.1995 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Entsprechend der neuen Nomenklatur der Bebauungspläne der Gemeinde Hohe Börde unter Voranstellung der Kennziffern der Ortschaften wird die Bezeichnung des Planes in Bebauungsplan Nr.14-10 überführt.

Zum Bebauungsplan wurde ein 1.Änderungsverfahren durchgeführt. Die 1.Änderung trat am 12.05.2000 in Kraft. Ein bestehender Ausfertigungsmangel wird durch nachträgliche Ausfertigung mit Bekanntmachung der Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes geheilt und der Bebauungsplan rückwirkend zu 16.01.1995 erneut in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine integrierte örtliche Bauvorschrift, die auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Bauordnung des Landes Sachsen-

Anhalt nach § 87 aufgestellt wurde. Die Geltungsdauer der örtlichen Bauvorschrift wurde während der zwischenzeitlich durch die BauO LSA 2005 in den Jahren zwischen 2005 und 2014 bestehenden Befristung ordnungsgemäß verlängert. Die örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan ist somit derzeit noch wirksam. Sie beinhaltet Festsetzungen für Dachformen, Dachneigungen und Dachfarben, Außenfassadengestaltung, Einfriedungen und Mülltonnenstandplätze. Von der örtlichen Bauvorschrift wurden Befreiungen in Einzelfall, insbesondere für Dachneigungen und Dachfarben, erteilt. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift orientieren sich an dem zum Aufstellungszeitpunkt üblichen Formen der Häuser, der Dächer und Einfriedungen.

In der Urfassung ist im § 6 der Örtlichen Bauvorschrift geregelt: Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,5 Metern oder als natürliche Hecke ohne Höhenbegrenzung zulässig. Einfriedungen dürfen nicht über einen gemauerten Sockel bzw. aufgemauerte Pfeiler verfügen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schnarsleber Weg“ zum 13.05.2000 wurde u.a. die örtliche Bauvorschrift wie folgt geändert:

§ 3 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m oder als natürliche Hecke zulässig.

In den letzten Jahren hat in den Neubaugebieten der Ortschaft Irxleben der Umfang von Wohnungseinbrüchen deutlich gegenüber dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes zugenommen. Die Bewohner der Baugebiete versuchen dieser Entwicklung durch zusätzliche Sicherungsmaßnahmen entgegen zu wirken. Im öffentlichen Raum wurde eine Videoüberwachung an der Zufahrt zum Baugebiet eingerichtet. Neben der Sicherung der Gebäude bieten höhere und stabile Einfriedungen einen zusätzlichen Schutz vor Wohnungseinbrüchen. Weiterhin besteht insbesondere bei den an die Niederndodeleber Straße angrenzenden Grundstücken der Wunsch nach einer lärmabschirmenden Einfriedung gegenüber dem Straßenlärm.

Mehrere Grundstückseigentümer haben daher angeregt, die Erforderlichkeit der Begrenzung und Regelung der Einfriedungen in der örtlichen Bauvorschrift zu überprüfen. Teilweise wurden aus den für die Gemeinde nachvollziehbaren Sicherheitsgründen in Unkenntnis der satzungsrechtlichen Einschränkungen bereits Betonsteinmauern mit einer Höhe von bis zu 2 Metern errichtet, wie dies gemäß der Bauordnung zulässig ist. Vor dem Erlass von Rückbauverfügungen für diese Einfriedungen hat die Gemeinde die Erforderlichkeit der Regelung zulässiger Einfriedungen in der örtlichen Bauvorschrift geprüft. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund der bestehenden Situation der deutlich zugenommenen Gefährdung der Bürger durch Wohnungseinbrüche seit 1994 eine von der damaligen Entscheidung abweichende Gewichtung der gestalterischen Belange gegenüber den Belangen der Sicherheit der Bevölkerung geboten ist. Nach Auffassung des Gemeinderates überwiegen die Belange der Sicherung des Privateigentums und des Schutzes der Grundstücke gegenüber den gestalterischen Belangen, so dass die Regelung der örtlichen Bauvorschrift in § 6 Einfriedungen ersatzlos entfallen soll. Es gelten somit die Beschränkungen des § 6 Abs.9 Nr.3 BauO LSA.

#### Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange

Erhebliche Auswirkungen der Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange sind nicht erkennbar. Die Belange der Ortsgestaltung werden beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht schwerwiegend. Insbesondere vor dem Hintergrund der örtlichen Tradition der Bördedörfer sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 Metern nicht unüblich im Ort.

#### Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Auswirkungen auf private Belange durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplanes umfassen unterschiedliche Sachverhalte. Einen wichtigen Punkt nimmt hierbei das Sicherheitsbedürfnis der Bewohner ein, das durch die Änderung gefördert wird, da durch die Errichtung höherer und stabilerer Einfriedungen diese eine schwerer zu überwindende Hürde im Fall von Einbruchversuchen darstellen und dies zur Sicherung der Grundstücke beiträgt. Dem gegenüber steht das Vertrauen der Eigentümer, die aus gestalterischen Gründen höhere und massivere Einfriedungen ablehnen und den Fortbestand der örtlichen Bauvorschrift wünschen. Diese Belange werden beeinträchtigt. In Abwägung der Sachverhalte sind für die Gemeinde Hohe

Börde die Belange des Sicherheitsbedürfnisses der Bevölkerung zum Schutz von Wohnungseinbrüchen von höherem Gewicht, so dass die gestalterischen Regelungen zur Höhenbegrenzung und Materialwahl von Einfriedungen entfallen sollen.

Hohe Börde, April 2020

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Beschluss über die Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat am 12.12.2017 die Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 mit örtlicher Bauvorschrift - Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben im Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Hohe Börde, den 22.04.2020

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat am 10.12.2019 den Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB bestimmt.

Hohe Börde, den 22.04.2020

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Der Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2019 bis zum 28.01.2020 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung am 15.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohe Börde, den 22.04.2020

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Satzungsbeschluss**

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-10 mit örtlicher Bauvorschrift - Wohngebiet "Am Schnarsleber Weg" in der Ortschaft Irxleben wurde am 21.04.2020 nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Hohe Börde, den 22.04.2020

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Ausfertigung**

Die Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hohe Börde, den 22.04.2020

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

L.S.

### **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über die 2.Änderung des Bebauungsplanes 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, ist am 26.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 26.04.2020 in Kraft getreten.

Hohe Börde, den 27.04.2020

gez. Trittel  
Bürgermeisterin

L.S.