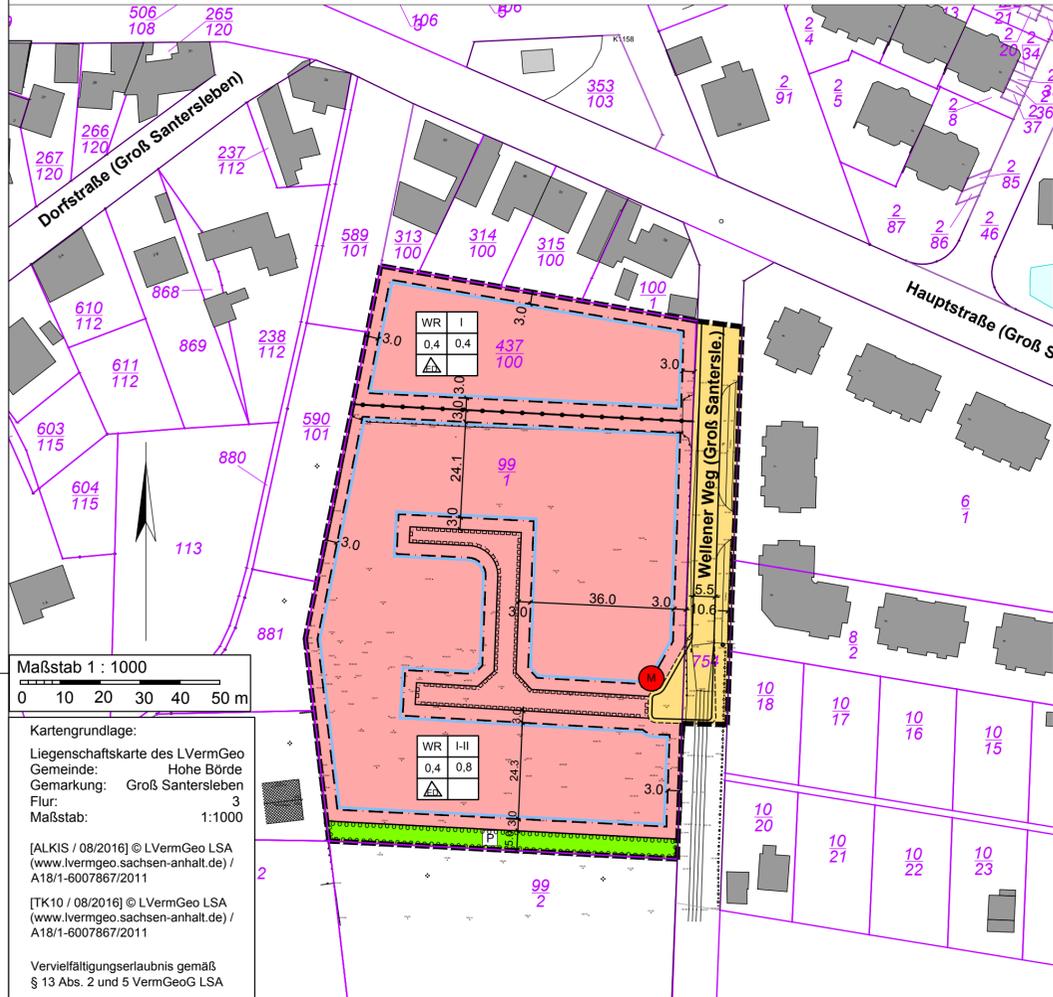


# Planteil A



## PLANTEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 6, 2. Halbsatz PlanV90)

### I. Planzeichenfestsetzung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



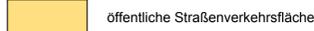
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

- I-II Geschosshöhe als Mindest- und Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



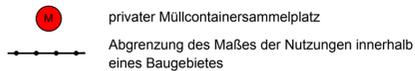
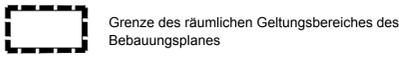
5. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



7. sonstige Planzeichen



## PLANTEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

1.2 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Wohngebiet sind je Einzel- oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grundstücksflächen - Bepflanzungen (§ 9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegendem Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Je angefangene 200m<sup>2</sup> neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB)

Die private Grünfläche mit Pflanzgebot ist mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf 100m<sup>2</sup> Grundfläche sind 1 Baum und mind. 5 Sträucher zu pflanzen. Der Bestand kann angerechnet werden.

2. Vermerke und Hinweise

Altlasten:

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715). Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der privaten Verkehrsflächen hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Eine Einleitung in das öffentliche Netz ist ausgeschlossen.

Schallschutz:

Gem. Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) ist das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 2028/01 entsprechend des Lärmpegelbereiches III auszuliegen.

Bodenfunde:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit archäologischen Verdachtsflächen. Bei relevanten Bodenfindungen ist entsprechend dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt insbesondere nach § 9(3) sowie § 14(2,9) zu verfahren.

Grundwasser:

Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen sind gem. §§ 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Erdwärme / Gartenbewässerung:

Notwendige Bohrungen und Erdaufschlüsse für die Gewinnung von Grundwasser und Erdwärme mittels Tiefsonden, horizontale Kollektoren, Spiralkollektoren u.ä. sind gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Kampfmittel:

Im Geltungsbereich besteht kein Verdacht auf Kampfmittel. Sollten dennoch Kampfmittel aufgefunden werden, gelten die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung (Kampfm-GAVO).

## Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Groß Santerleben Landkreis Börde

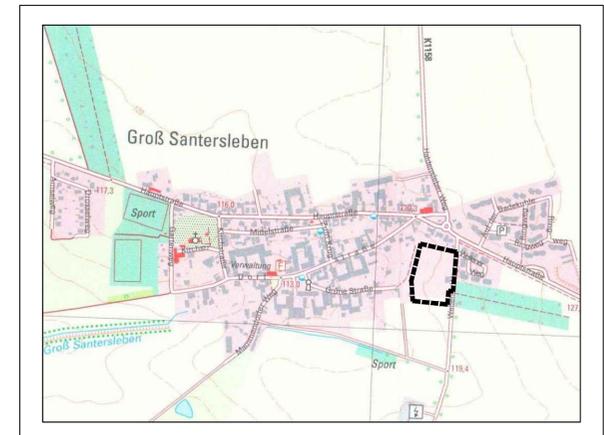
### Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Entwurf zum Bebauungsplan

WOHNGEBIET WESTSEITE WELLENER WEG  
in der Ortschaft Groß Santerleben

Stand: September 2018

Maßstab: 1 : 1000



Planverfasser:  
plan d: partner  
wehe & gotzner  
Ölweide 10  
39114 Magdeburg

Ausschnitt aus Geobasisdaten / LVermGeo LSA / TK 10 / 2016

#### Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. "Wohngebiet Westseite Wellener Weg" in der Ortschaft Groß Santerleben

Aufgrund des § 10 und 12 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom .....2018 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. .... "Westlich Wellener Weg" in der Ortschaft Groß Santerleben, bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) erlassen.

Hohe Börde, den

gez. Trittel  
Die Bürgermeisterin LS

#### Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. "Wohngebiet Westseite Wellener Weg" in der Ortschaft Groß Santerleben wurde durch Gemeinde Hohe Börde beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....2018 bekanntgemacht am .....2018.

Hohe Börde, den

gez. Trittel  
Die Bürgermeisterin LS

#### Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. "Wohngebiet Westseite Wellener Weg" in der Ortschaft Groß Santerleben wurde erarbeitet.

vom Büro plan d: partner wehe & gotzner  
Ölweide 10  
39114 Magdeburg  
Magdeburg, den

gez. Wehe  
Planverfasser LS

#### Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....2018.

Hohe Börde, den

gez. Trittel  
Die Bürgermeisterin LS

#### Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom .....2018 bis .....2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am .....2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht).

Hohe Börde, den

gez. Trittel  
Die Bürgermeisterin LS

#### Der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am .....2018.

Hohe Börde, den

gez. Trittel  
Die Bürgermeisterin LS

#### Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

am .....2018.

Hohe Börde, den

gez. Trittel  
Die Bürgermeisterin LS

#### Inkrafttreten

Das Inkrafttreten, sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am .....2018 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hohe Börde, den

gez. Trittel  
Die Bürgermeisterin LS