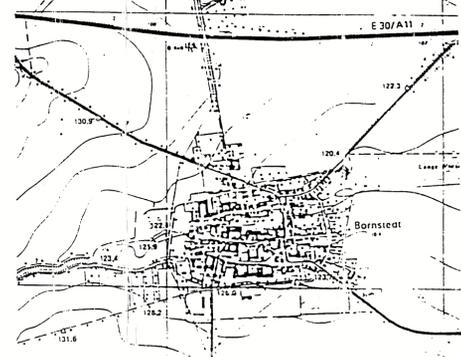


# WOHNGEBIET "AM MÜHLENWEG"

Der Bebauungsplan Nr. 43-2 „Am Mühlenweg“ der Gemeinde Hohe Börde Ortschaft Bornstedt tritt gem. Bekanntmachung vom 11.03.2020 rückwirkend zum 05.09.1994 in Kraft.  
Hohe Börde den 12.03.2020  
Die Bürgermeisterin



## ZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohnen (14 BauNVO)
- Nutzungsgebiete
- Art der baulichen Nutzung
  - Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (14 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Grundflächenzahl als Höchstgrenze (19 BauNVO)
  - max. Traufhöhe
  - Bauweise (12 BauNVO)
  - Dachstuhl
- Bauweise, Bauweisen, Bauweisen (15 Abs. 22 BauNVO)
- Baugrenze
- abweichende Bauweise
- offene Bauweise
- Verkehrsflächen (19 Abs. 1 Nr. 11, 14 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Fußweg
- Grünflächen
- Umgrüzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (19 Abs. 1 Nr. 25a)
- Sonstige Planzeichen
- Regenrückhaltung u. Feuerlöschtisch
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (19 Abs. 7 BauGB)
- 1 Plan-Position (Festsetzung zur Bepflanzung)
- 2 Spezialität
- 3 mit Gen.-Fahr- und Leitungsrechten zu befreiende Flächen (19 Abs. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) erforderlich bei Erweiterung der Baulinie

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1984 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122), sowie nach § 87 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 04.05.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.94 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für ein neues Wohngebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

## FESTSETZUNGEN

### I Art der baulichen Nutzung

- WA = Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen)
- zugelassen sind
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke, die sich nach ihrem Umfang dem Gebietscharakter unterordnen
- nicht zugelassen sind
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- ebenfalls nicht zugelassen sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Betriebe des Beherbergungsbetriebes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Nebenanlagen
- In den Baugebieten WA, in denen Eigenheime als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser gebaut werden, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig
- Einfriedungen, Terrassen, Kleinkinderspielflächen, Fahrradstände
  - Trennwände zwischen Terrasse sowie selbständige Sicht- und Windschutzanlagen bis 1,8 m Höhe und 5,0 m Gesamtlänge je Grundstück
  - Gerätehäuser bis max. 10 m<sup>2</sup> und Kleingewächshäuser bis max. 6 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück
  - Pergolen, Klopffangen, Müllboxen
- Alle anderen Nebenanlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen
- Auf den festgesetzten Vorgartenflächen sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowie Zufahrten

### II Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich.

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise = Kettenbauweise  
Die Gebäudelänge von 50 m darf überschritten werden (Kettenbauweise = Gebäude einer ganzen Reihe bestehen aus tiefen Hauskörpern und dazwischenliegenden schmalen Nebenkörpern)

## III Sonstige Festsetzungen (§ 87 BauO LSA)

- In allen Baugebieten ist ein Dachgeschoßausbau zugelassen.
- Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° bis 50° zugelassen. Bei einer Dachneigung von mind. 30° sind Dachaufbauten und Dacherschneitte zulässig. Der Einbau von Solarzellen in geneigten Dächern ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird.
- Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m betragen, bezogen auf die angrenzende Straßenebene. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine einheitliche Sockelhöhe auszubilden.
- Die max. Traufhöhe beträgt 3,30 m. Definition Traufhöhe: äußere Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Jüngere Bauweise ist die angrenzende Straßenebene.
- Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn es sich um Werbeanlagen an... (Text partially obscured) ...
- Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO Sachsen-Anhalt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der sonstigen Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,00 DM geahndet werden.

## IV Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan

- Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten entsprechend als Frühjahrs- oder Herbstpflanzungen auszuführen. Es ist für alle Pflanzungen eine zweijährige Anwachsgarantie zu geben.
- Außer den in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind je 100 m<sup>2</sup> Grundstück mindestens ein einheimischer Laubbau wie Linde, Eiche, Esche, Buche, Eberesche, Birke, Ahorn, Vogelkirsche, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume oder Wallnuß zu pflanzen.
- Zu- und Abfahrten sowie PKW-Stellplätze auf den Grundstücken sind mit Rasengitter- oder Okostenen o.ä. mit mindestens 20 mm breiten Fugen herzustellen.
- Vorgärten: Als Vorgärten gelten grundsätzlich alle Flächen zwischen Baugrenze und der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Diese Vorgärten sind, mit Ausnahme von genehmigten Zu- und Abfahrten, gartnereich anzulegen. Die Festsetzung der Vorgartenzonen hat das Ziel, diese als erweiterten Straßenraum erlebbar zu machen. Zur Abgrenzung der Grundstücke zur Straße ist nur eine lebende Hecke bis 0,5 m Höhe erlaubt.
- Zwischen Wohngebiet und Ackergränze sowie zwischen Wohngebiet und B sind Pflanzungen nach Plan-Position 3, 4 und 5 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für diese Hecke ist eine 2-jährige Anwachsgarantie zu geben. Liegt die Anwachsrate der Sträucher über 90 % kann auf Nachpflanzung verzichtet werden. Bei höheren Verlusten ist auf 90 % zu ergänzen.
- Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubauen und nach Plan-Position 2 zu bepflanzen.
- Der Kinderspielfeld ist nur mit ungenüßigen Bäumen und Sträuchern nach Plan-Position 1 zu bepflanzen.

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.03.1992 bis zum 09.04.1992 erfolgt.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.01.1994 durchgeführt worden.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind in der Anhörung am 11.01.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 11.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.02.1994 bis zum 18.03.1994 während der Dienststunden in der Gemeinde Bornstedt nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 BauGB-Maßnahme öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.03.1994 bis zum 21.01.1994 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht - worden.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgedachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.01.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.09.94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Orn. Datum: 06.09.94  
Dienstausg.: 06.09.94  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) genehmigt worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.03.94 genehmigt.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.03.1994 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 07.02.1994 bis zum 18.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht 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 Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1, Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.09.94 in Kraft getreten.  
Bornstedt, den 30.03.1994  
Bürgermeister

Julius - Bremer - Straße  
39104 Magdeburg  
Postfach 1825  
39008 Magdeburg

Telefax 0391-551405  
Telefon 0391-5928 300/361

**VORHABEN**  
WOHNGEBIET BORNSTEDT  
Landkreis Haldensleben

**DARSTELLUNG**  
Bebauungsplan Nr. 2  
mit örtlichen Bauvorschriften

bearbeitet: 03/94 Fr. Köhne  
gezeichnet: 03/94 Fr. Scheitz  
geprüft:  
Maßstab: 1:1000 Blatt: