

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Flur 2

Flur 3

Nutzungsschablonen		WR	I
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse		
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3	0,40
Einzelhäuser	Bebauungsfläche der Zahl der Wohnungen		

Die Nutzungsschablonen
gilt für alle Baufelder des
Bebauungsplans.
Blau schraffierte Flächen
betreffen die 1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 1
der Gemeinde Borsum.

Katastergrundlage

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Dessau

Gemeinde: Borsum
Gemarkung: Garitz
Flur: 2
Maßstab: 1:1.000
Stand der Planungsgrundlage: 08/1998
aktualisiert: 02/2006
Vervielfältigungsrecht erteilt am: 03.08.1998
Ablagezeichen: VE 32/98

Maßstab 1:2.000
1 cm auf der Karte entsprechen 20 m in der Natur

Textliche Festsetzungen (Teil „B“)

1. Allgemeine Festsetzungen für den Geltungsbereich (§ 9 BauGB)

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

Der im Planfeld „A“ dargestellte und umgrenzte räumliche Geltungsbereich umfasst Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO). Zulässig sind Gebäude im Sinne des § 3 (1) und (2) Nr. 1 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 sind allgemein zulässig.

1.2. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 und Nr. 6 BauGB

In der offenen Bauweise § 22 (2) BauNVO werden die Gebäude als Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Bebauung hat in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen § 23 (3) zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

1.3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sollen die Verkehrsflächen als verkehrsbenutzte Bereiche ausgebildet werden, die vorrangig dem Anliegersverkehr dienen.

2. Örtliche Bauvorschrift § 85 BauO LSA

Für die innerhalb der als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen zulässigen baulichen Anlagen gilt, dass sich die Dachneigungen in die vorhandene Bebauung einfügen.

3. Grünordnerische Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 11, 13 NatSchG LSA und § 9 (1) Nr. 25a BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA

3.1. Die Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

3.2. Stellplätze und Zufahrten sind, soweit eine Grundwasserkontamination ausgeschlossen ist und die Überschreitung der zulässigen Grundflächenvergrößerung von 0,25 vorhanden ist, nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine o.ä.) herzustellen.

3.3. Anfallendes Oberflächenwasser soll Vorort auf dem Grundstück versickern, gesammelt und weiter genutzt werden.

3.4. Einfriedungen sind aus Holz, Drahtgeflecht oder als Hecke gemäß nachstehender Gehölzliste herzustellen.

3.5. Baumpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen in Kombination mit einem Krautsaum sind im Bereich der äußeren Erschließungsstraße vorzusehen.

3.6. Notwendige Holzfällungen sind gemäß bestehender Baumschutzsatzung der Gemeinde zu ersetzen.

Gehölzliste mit Artenauswahl (einheimische, standortgerechte Gehölze)

Baumarten I. Ordnung
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Quercus rubra
Echter Bergahorn
Stiel – Eiche
Rot – Eiche

Baumarten II. Ordnung
Acer campestre
Acer platanoides in Sorten
Betula pendula
Carpinus betulus in Sorten
Fraxinus excelsior in Sorten
Quercus robur „Fastigiata“
Tilia cordata in Sorten
Feldahorn
Europäischer Feldahorn
Sanddorn
Gemeine Hainbuche
Gemeine Esche
Säulen – Eiche
Winter – Linde

Baumarten III. Ordnung
Acer platylobum „Globosum“
Crataegus monogyna „Striata“
Malus sylvestris
Prunus padus
Sorbus intermedia
Kugelspitzahorn
Eingriffelter Weißdorn
Holz – Apfel
Auen – Traubenkirsche
Schwedische Mehlbeere

Zur Pflanzung sind mindestens 3x verpflanzte Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm aus heimischen Baumschulen zu verwenden.

Sollbaumschäfer
Cornus mas
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Rhamnus cathartica
Syringa vulgaris
Viburnum lantana
Kornelkirsche
Zweigfrügender Weißdorn
Eingriffelter Weißdorn
Krausdorn
Gemeiner Flieder
Wolliger Schneeball

Straucharten
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare in Sorten
Lonicera in Arten
Ribes alpinum
Rosa in Arten
Gemeine Berberitze
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Alpen – Johannesbeere
Rosa

Bodenbedecker
Calluna vulgaris
Daphne mezereum
Erica tetralix
Hedera helix
Rosa bodendeckende Sorten
Vinca minor
Besenheide
Gemeiner Seidelbast
Glocken – Heide
Efeu
Bodendeckende Sorten
Kleines Immergrün

Klettergehölze
Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera in Arten
Rosa – Hybriden
Gemeine Waldrebe
Efeu
Heckenkirschen
Kletterrosen

Zur Pflanzung sind mindestens 2x verpflanzte Gehölze aus heimischen Baumschulen zu verwenden.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nur einheimische, standortgerechte und standorttypische Gehölze zu verwenden.

Nicht heimische Gehölze sind nur für gestalterische Maßnahmen im privaten Grundstücksbereich zulässig.

* nicht heimisches Gehölz, aber als eingebürgerte Art zulässig (besondere Bedeutung für Fauna)

Legende nach PlanZV 90

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

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

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

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze-neu-

Baugrenze-ursprünglich-

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Private Verkehrsflächen mit Gewährleistung der Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 und Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Zweckbestimmung:

Abwasser

Elektrizität

Wasser

Löschwasser-

versorgung

TELEKOM

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Spielfeld

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Schutzgebieten

und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschafts-

schutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen

Geltungsbereichs des

Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

autonome Flurstücksgrenze

(Straßenraumverbreiterung)

Löschwasserbrunnen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 06.09.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt vom 07.09.2005 erfolgt.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.04.2006 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 aufzustellen.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2006 bis 15.05.2007 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt vom 04.06.2006 ersatzlich bekannt gemacht.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.04.2006 beteiligt worden.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 25.10.2006 abgefragt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans betreffend aus der Planzeichnung und den textlichen Bestimmungen wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 09.12.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde beiliegend.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird hiermit ausgestellt.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

8. Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 28.01.09 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung (§ 214 BauGB) innerhalb der Fristen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

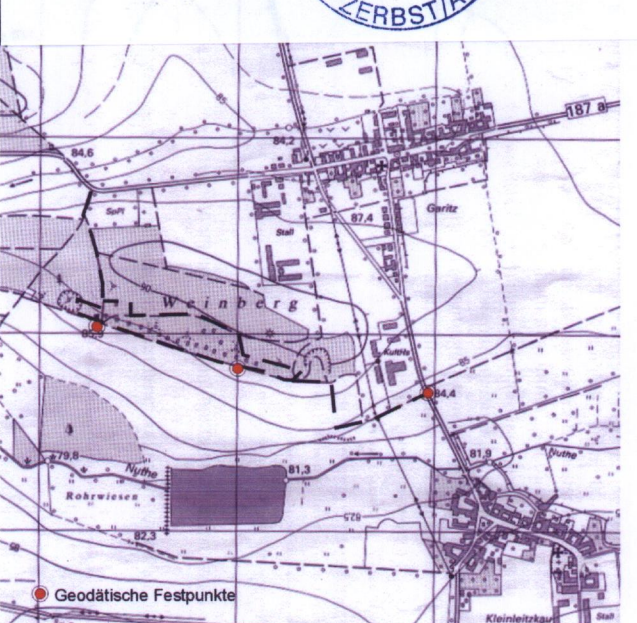
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2241, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3319) m. W. v. 01.01.2007 wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates Borsum folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Wohnsiedlung „Am Weinberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Bestimmungen (Teil B) i. V. mit der örtlichen Bauvorschrift erlassen.

Borsum, den 12.7.2009
Der Bürgermeister

9. Die ausgefertigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Weinberg“ wurde am 27.04.12 im Amtsblatt/Amtsboten der Stadt Zerbst/Anhalt gemäß § 214 Abs. 4 BauGB bekannt gemacht und rückwirkend zum 28.01.2009 in Kraft gesetzt.

Zerbst/Anhalt, den 07.05.12
Der Bürgermeister



VE 32/98

Gemeinde Borsum

Verwaltungsgemeinschaft
Elbe - Elbe - Nuth
Landkreis Anhalt - Bitterfeld

Bebauungsplan Nr. 1
1. Änderung
Satzung

Wohnsiedlung "Am Weinberg"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA

vorhandene Bebauung südwestlich der
Ortslage Garitz

mit südlicher Begrenzung durch landwirtschaftliche
Nutzfläche, westlich, nördlich und östlich durch
forstwirtschaftliche Nutzfläche

Gemarkung Garitz, Flur 2

Verfahrensbetreuung:

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

November 2008