

Gemeinde Eggersdorf

1. Änderung des fortgeltenden Bauungsplanes Nr. 04 „An der Lindenstraße“ (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht)

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Eggersdorf

erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg



Inhaltsverzeichnis

- 0. Rechtsgrundlage

- 0.1 Allgemeines

- 0.2 Zeichnungsgrundlage

- 1. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

- 2. Räumlicher Geltungsbereich

- 3. Grünordnerische Festlegungen

- 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- 5. Flächenübersicht

0. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, zuletzt geändert durch Artikel 2 b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 804)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), geändert durch Gesetz vom 15.08.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 550),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg Beschluss der Regionalversammlung vom 31.01.2006.

0.1. Allgemeines

Land: Sachsen-Anhalt
Landkreis: Schönebeck
Verwaltungsgemeinschaft: „Südöstliches Bördeland“

Die Gemeinde Eggersdorf gehörte vom Juli 1993 bis zum Dezember 2004 mit den Gemeinden Eggersdorf und Welsleben zur Verwaltungsgemeinschaft „Bördeland“.

Seit dem 01.01.2005 gehört die Gemeinde Eggersdorf mit den Gemeinden Bier, Welsleben, Eickendorf, Großmühligen, Kleinmühligen und Zens zur Verwaltungsgemeinschaft „Südöstliches Bördeland“.

Die Zahl der Einwohner in Eggersdorf betrug am 31.12.2006 1 322 Einwohner.

In dem am 31.01.2006 von der Regionalversammlung beschlossenen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg ist die Gemeinde Eggersdorf als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Magdeburger Börde, ausgewiesen.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist für die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Eggersdorf lediglich eine Eigenentwicklung anzustreben.

Die 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes entspricht den festgesetzten Entwicklungszielen der Gemeinde. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt.

Da die Grundzüge der Planung durch die 1.Änderung des Planes nicht berührt sind und die Voraussetzungen des § 13 des BauGB erfüllt sind, erfolgt die Durchführung des Verfahrens im vereinfachten Verfahren. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13 Abs. 2 abgesehen. Ein erneuter Umweltbericht ist nicht erforderlich.

0.2 Zeichnungsgrundlage

Die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des am 28.09.2006 vom Gemeinderat der Gemeinde Eggersdorf als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes, der auf der Grundlage der vom Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung der zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erarbeitet wurde.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde am 10.04.2006 mit der Genehmigungsnummer A9-1709/06 erteilt.

Der Plan wird aufgrund der Flächengröße der Gemeinde im Maßstab 1:250 erstellt. Dieser Maßstab gewährleistet die eindeutige Darstellung.

1. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Eggersdorf hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2006 den Bebauungsplan Nr. 04 „An der Lindenstraße“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.2006 im Bördeland-Kurier bekannt gemacht und trat mit diesem Datum in Kraft.

In seiner öffentlichen Ratssitzung am 22.02.2007 hat der Gemeinderat nunmehr beschlossen den Bebauungsplan 04 „An der Lindenstraße“ zu ändern.

Es soll, in dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich, möglich sein ein zweigeschossiges Wohngebäude zu errichten.

Um ein Herausragen des geplanten Baukörpers aus der umgebenden Bebauung auszuschließen, erfolgt eine Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 8,50 m.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weiterhin das Flurstück 10 001 und Teilflächen aus 242/53 der Flur 5 der Gemarkung Eggersdorf.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde nicht geändert, sie beträgt weiterhin ca. 1905 m².

3. Grünordnerische Festlegungen

Die im Bebauungsplan am 28.09.2006 beschlossenen Ausgleichsmaßnahmen bleiben in vollem Umfang Bestandteil der 1. Änderung.

Dies waren:

Ausgleichsmaßnahmen auf privatem Grund:

Es wird in der Planzeichnung festgeschrieben, dass eine 2-reihige Gehölzhecke zu pflanzen ist. Die Realisierung hat auf dem Flurstück 10001 zu erfolgen.

Pflanzvorschläge Gehölzhecke:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| • Corylus avellana | Haselnuß |
| • Corylus maxima „Purpurea“ | echte Blut-Hasel |
| • Syringa | Flieder |
| • Spiraea | Spierstrauch |
| • Jasminum | echter Jasmin |
| • Philadelphus | Pfeifenstrauch, falscher Jasmin |
| • Deutzia | Deutzie, Sternchenstrauch |

Pflanzqualität:

verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100

Pflanzvorschläge im Bereich der Zufahrt:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| • Prunus cerasifera „Nigra“ | Blut-Pflaume |
| • Prunus avium „Plena“ | gefülltblühende Vogel-Kirsche |
| • Prunus serrulata „Kanzan“ | Japanische Nelken-Kirsche |

Pflanzqualität:

Solitär, 3 x verpflanzt, Drahtballierung

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers zu erfolgen.

Die nicht überbaubare, sowie die nicht überbaute, überbaubare Grundstücksfläche sind gemäß Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt grünordnerisch zu gestalten.

Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplätze sind vorwiegend aus versickerungsfähigem Material zu errichten. (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen usw.).

4. Beteiligung der Träger öffentliche Belange

Die Behörden, die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt werden, werden um Stellungnahme gebeten.

Dies ist in diesem Fall der Landkreis Schönebeck.

5. Flächenbilanz

| | |
|---------------------|----------------------|
| -Verkehrsfläche | 138 m ² |
| -Wohnbaufläche: | 1 627 m ² |
| -private Grünfläche | 140 m ² |
| | ----- |

Die Gesamtgröße der überplanten Fläche beträgt ca. 1905 m²


Richter
Bearbeiterin