

# Gemeinde Eichstedt, Einbeziehungssatzung "Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße"

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB)

## Teil A - Planzeichnung

### Zeichenerklärung-Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)		Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	<b>FH 9,00 m</b>	maximale Firsthöhe über Höhenbezugspunkt
WA	FH 9,0	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 18 BauNVO
II	0,4	0,4	Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

#### Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

--- Baugrenze --- Baulinie

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereich

#### Flächen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Anpflanzen P 1 Bezeichnung Pflanzfläche

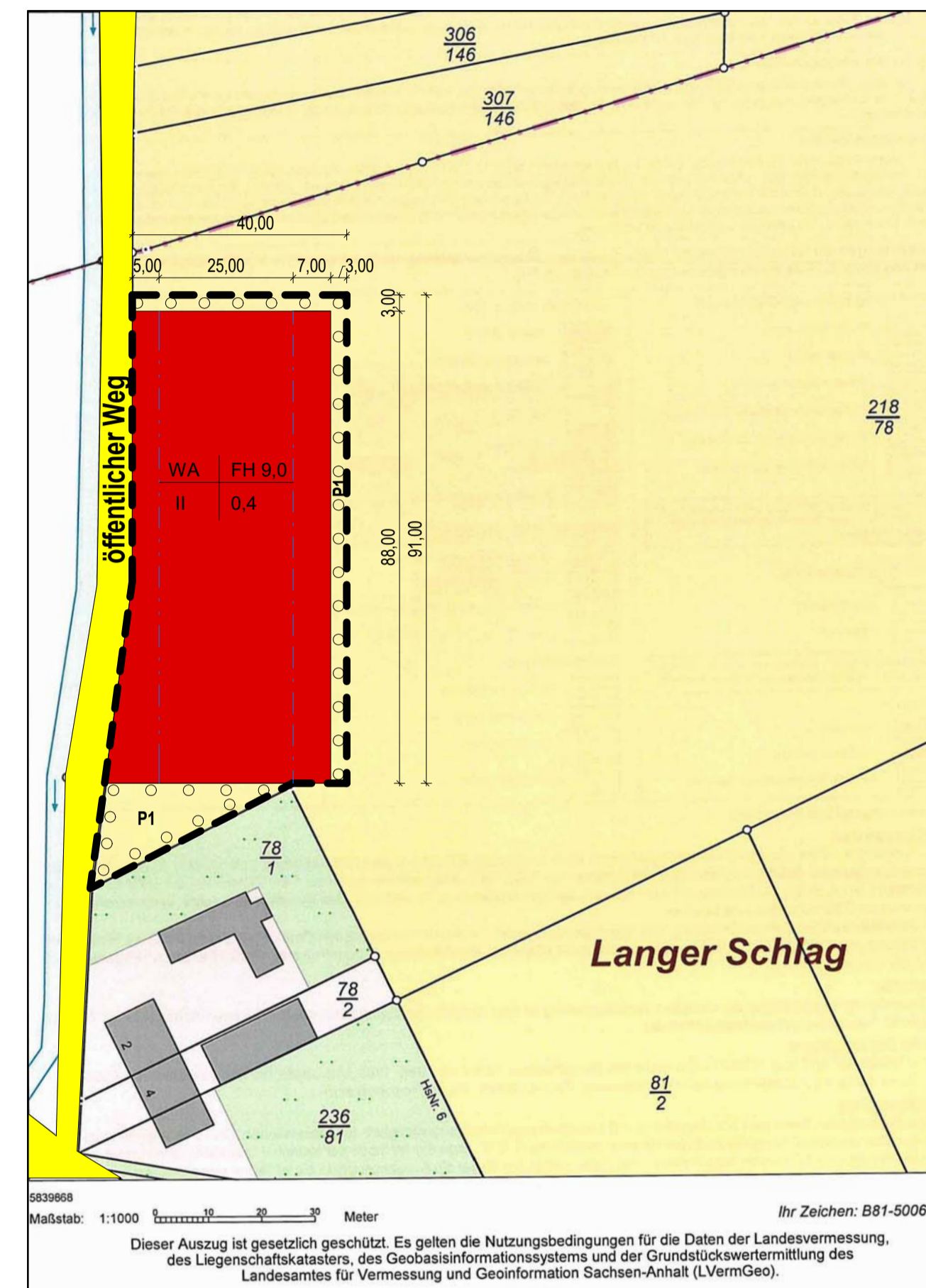
#### Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§9 (6) BauGB), nachrichtliche Übernahmen

--- unterirdisch Hauptversorgungsstrasse --- Stromleitung

#### Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räuml. Geltungsbereiches --- Wegeflächen, unbefestigt, vorhanden  
 218/17 vorhandene Flurstücksnummer --- Straßen- und Wegeflächen, befestigt, vorhanden  
 --- vorhandene Flurstücksgrenze --- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 vorhandene Bebauung Höhenbezugspunkt

## Teil A - Planzeichnung



## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §11 Abs. 3 BauNVO)

- Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen.
- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§§19-20 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgelegt.  
Gemäß § 19 (4) darf die zulässige Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.  
Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt.
- Bauweise (§22 BauNVO)  
Im Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs.2 BauNVO).  
Es sind alle Dachformen zugelassen.
- Die Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich Garagen ist in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) Bau NVO nicht zulässig.
- Verkehrsflächen  
Die Erschließung der Wohnhäuser innerhalb des Baugebietes erfolgt über eine öffentliche Straße.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 5 BauNVO**  
Zwischen der straßenseitigen Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen nicht zulässig.

### II. Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 4 BauGB)

- Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und der Stellplatzanlage ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern (WG LSA §79b, Satz 1 in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB).

### III. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Auf der Fläche P1 ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste zu ergänzen.

#### Pflanzliste

Obstgehölze (Hochstamm, StU 8-10 cm)	Sträucher (60-100 cm)	Heister (150 - 200 cm, ab 6 cm StU)
Apfel (Malus domestica)	Kornelkirsche (Cornus mas)	Salweide (Salix caprea)
Jakob Fischer	Roter Hirtiegel (Cornus sanguinea)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Roter Boskoop	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Clapps Liebling	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	
Birne (Pyrus communis)	Traubenkirsche (Prunus padus)	
Gute Luise	Schlehe (Prunus spinosa)	
Süßkirsche (Prunus avium)		
Große Schwarze		
Knorpelkirsche		

## Hinweise ohne Normcharakter

- Bodenfunde:
- Bodenfunde sind entsprechend § 9 Abs. 3 durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. (§17 (3) DenkmSchG LSA).
  - Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§9 (3) DenkmSchGLSA).

## Hinweis

-Die Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Stand: 08.08.2020
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV), Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (BVBl. LSA S.440) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S.660).
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372).
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juli 2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (BVBl. LSA S.100).
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), das zuletzt durch Art. 1 Nr. 1 Buchst. b G v. 18.8.2021 I 3908 (Einfügung § 41a) tritt entgegen Art. 4 Abs. 1 gem. Art. 4 Abs. 3 G v. 18.8.2021 I 3908 geändert worden ist.

## Verfahrensvermerke

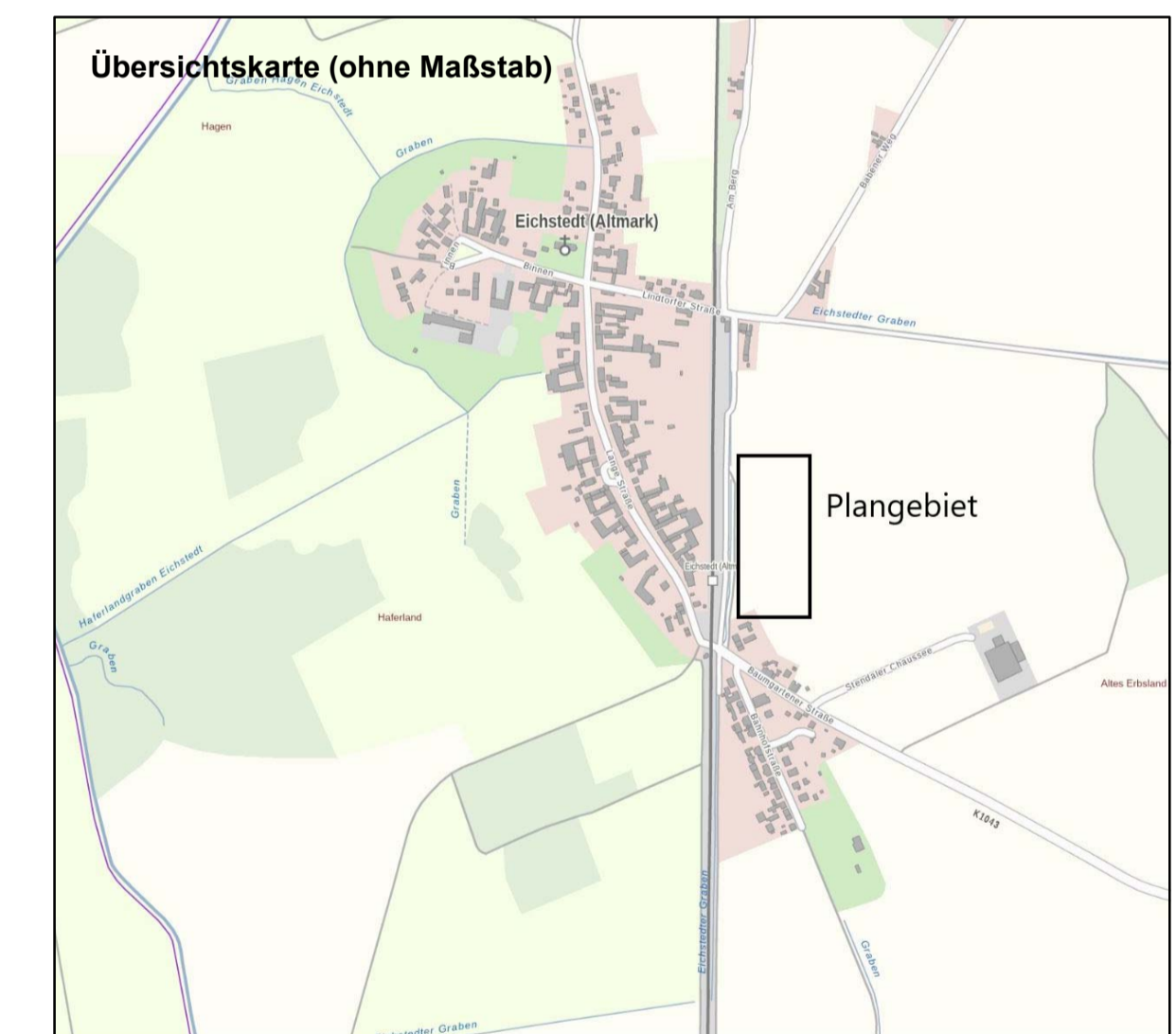
1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichstedt hat in ihrer Sitzung am ...20... den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Eichstedt, d. _____	4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichstedt hat in ihrer Sitzung am ...20... den Entwurf der Einbeziehungssatzung "Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. _____ Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am ...20... den Entwurf der Einbeziehungssatzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen genehmigt und den Auslegungsbefehl gefasst. Eichstedt, d. _____	5. Die Gemeindevertretung hat am ...20... die vorgebrachten Änderungen und Bedenken geprüft. Der Entwurf und der Auslegungsbefehl wurden am ...20... gefasst. Eichstedt, d. _____
3. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ...20... mit Frist bis zum ...20... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Eichstedt, d. _____	6. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Eichstedt, d. _____
_____ Bürgermeister	_____ Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Eichstedt über die Einbeziehungssatzung "Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße"

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Einbeziehungssatzung "Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen.

Eichstedt, d. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister



## Einbeziehungssatzung "Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße"

39596 Eichstedt

Bauherr: **Gemeinde Eichstedt (Altmark)**  
**VGem. Arneburg- Goldbeck**  
 An der Zuckerfabrik 1  
 39596 Goldbeck



Plan: **Satzungsentwurf**

Planverfasser: **Architekturbüro Düsing**  
 Breite Straße 28  
 39606 Hansestadt Osterburg  
 03937/25260  
 info@architekt-duesing.de

Datum: 28.10.2022  
 Gezeichnet: Alyousef  
 Geprüft: Düsing

Maßstab: 1/1000

Projektnummer: **22 - 011**  
 Plannummer: **EP - 04**