

# Teil C

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Freizeitgärten

#### 1.1 Grünflächen für (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

In den Geltungsbereichen werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt. Wohnen, dauerhaftes wie kurzzeitiges, ist nicht zulässig.

#### 1.2 Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Innerhalb dieser Grünflächen sind Verkehrsflächen als innere Erschließung zulässig.

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

#### 2.1 Maximale Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 19 BauNVO)

Pro Nutzungseinheit „Freizeitgarten“ je Nutzer sind bauliche Anlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben inklusive überdachter Freisitze, Carports) mit einer Gesamtgröße von maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Wege, maximal 2 nicht überdachte Stellflächen und deren Zufahrten sowie nicht überdachte Terrassen bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 15 m<sup>2</sup> zulässig.

Als bauliche Anlagen gelten Anlagen im Sinne des § 2 Abs.1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

#### 2.2 Maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 3,50 Meter. Bezugspunkt ist die bestehende mittlere Geländeoberkante.

### 3. Nicht überbaubarer Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Geltungsbereich „Entlang der Stadtmauer“ ist zum Schutz der historischen Stadtmauer in einem drei Meter breiten Bereich entlang der Stadtmauer eine Bebauung jeglicher Art nicht zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für alle Wege, Zufahrten, nicht überdachte Stellflächen und Terrassen in den Gartengrundstücken und auf den inneren Erschließungswegen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauO LSA i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

Neuerrichtungen oder Ersetzen von Einfriedungen sind im Allgemeinen zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2 m. Bezugspunkt ist der niedrigste Punkt der an die Parzelle angrenzenden bestehenden natürlichen Geländeoberfläche. Der Mindestbodenabstand der Einfriedungen beträgt 15 cm. Einfriedungen sind von dem Punkt 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgenommen.

## Hinweise

### 1. Baugenehmigung

Durch den einfachen Textbebauungsplan werden lediglich die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung geschaffen. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist für alle wesentlichen Änderungen an baulichen Anlagen bzw. die Neuerrichtung von baulichen Anlagen, d.h. auch für die ansonsten eine Verfahrensfreiheit nach § 60 BauO LSA besteht, wie eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>, Gartenlauben oder Einfriedungen, ein Antrag auf Baugenehmigung beim Bauordnungsamt des Landkreises Börde zu stellen.

### 2. Wasserschutzgebiet

Alle Flurstücke der Flur 3 innerhalb des Geltungsbereiches „Am Großen Werder“ befinden sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Haldensleben. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.