

**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)  
(Zahlenangabe als Beispiel)

**0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
(Zahlenangabe als Beispiel)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 10 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

keine Bauweise festgesetzt

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

**Strassenverkehrsfläche öffentlich**

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung: private Erschließungsanlage einschließlich Leitungsrechte für die Träger der Ver- und Entsorgung

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind

**A** Leitungsrechte zugunsten der Träger der Entwässerung

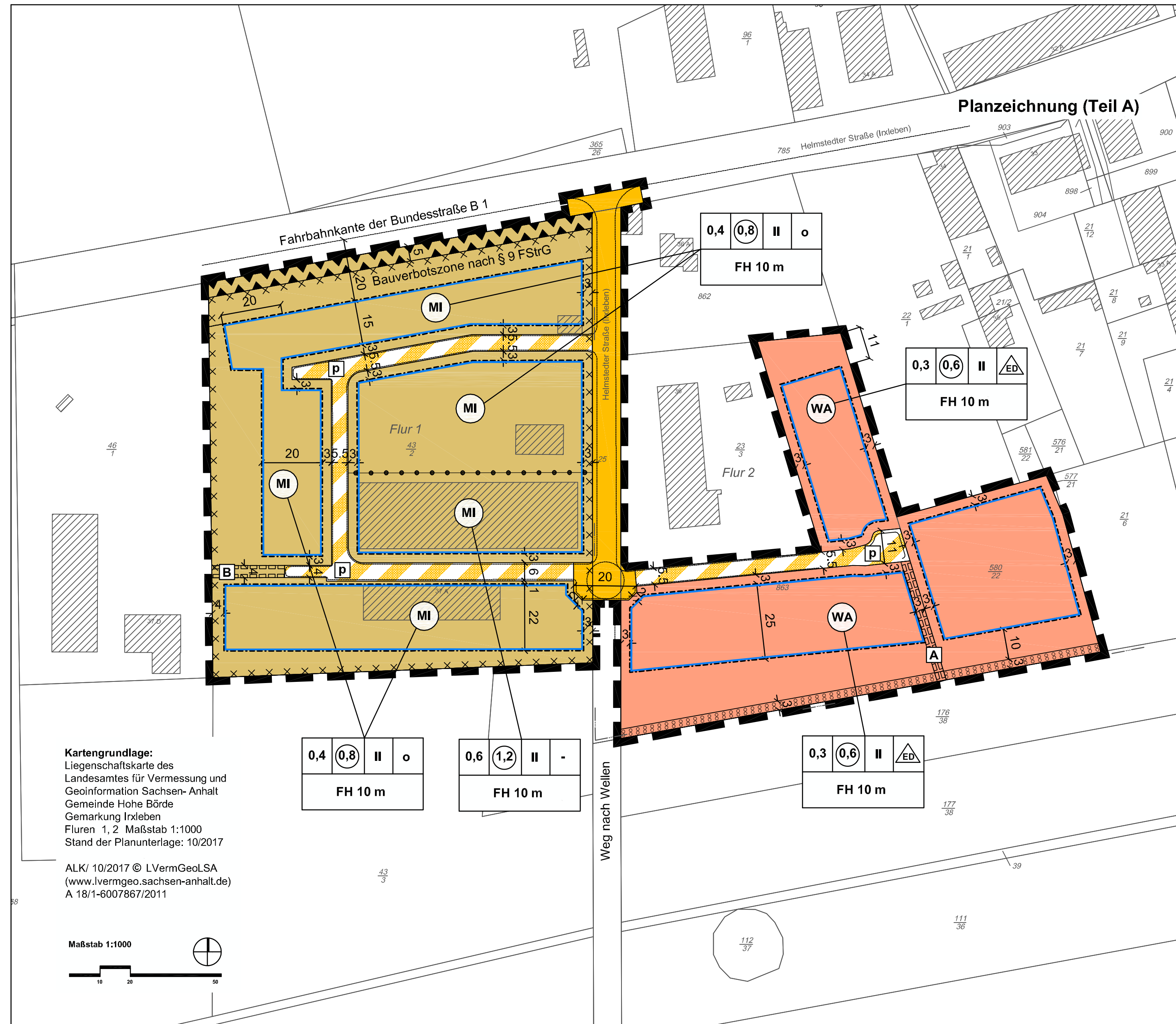
**B** Leitungsrechte zugunsten der Träger der Wasser- und der Energieversorgung

Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen und unterschiedlicher Bauweise innerhalb von Baugebieten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Umgrenzung der Flächen für deren Böden ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht.



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)**

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- Gemäß § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7, 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 120,5 m ü. NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- Im Baugebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

**§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist der vorhandene Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 Meter dauerhaft zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf den an die Bundesstraße B 1 angrenzenden Baugrundstücken des Mischgebietes in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses folgende Einschränkungen gelten:
  - Wohnnutzungen sind nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile 35 dB(A).
  - Schlafräume und Kinderzimmer sind entweder zur von der Lärmquelle im Norden des Gebietes abgewandten Gebäudesseite zu orientieren oder mit schalldämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.
  - Nach Norden ausgerichtete Außenwohnbereiche sind unzulässig.



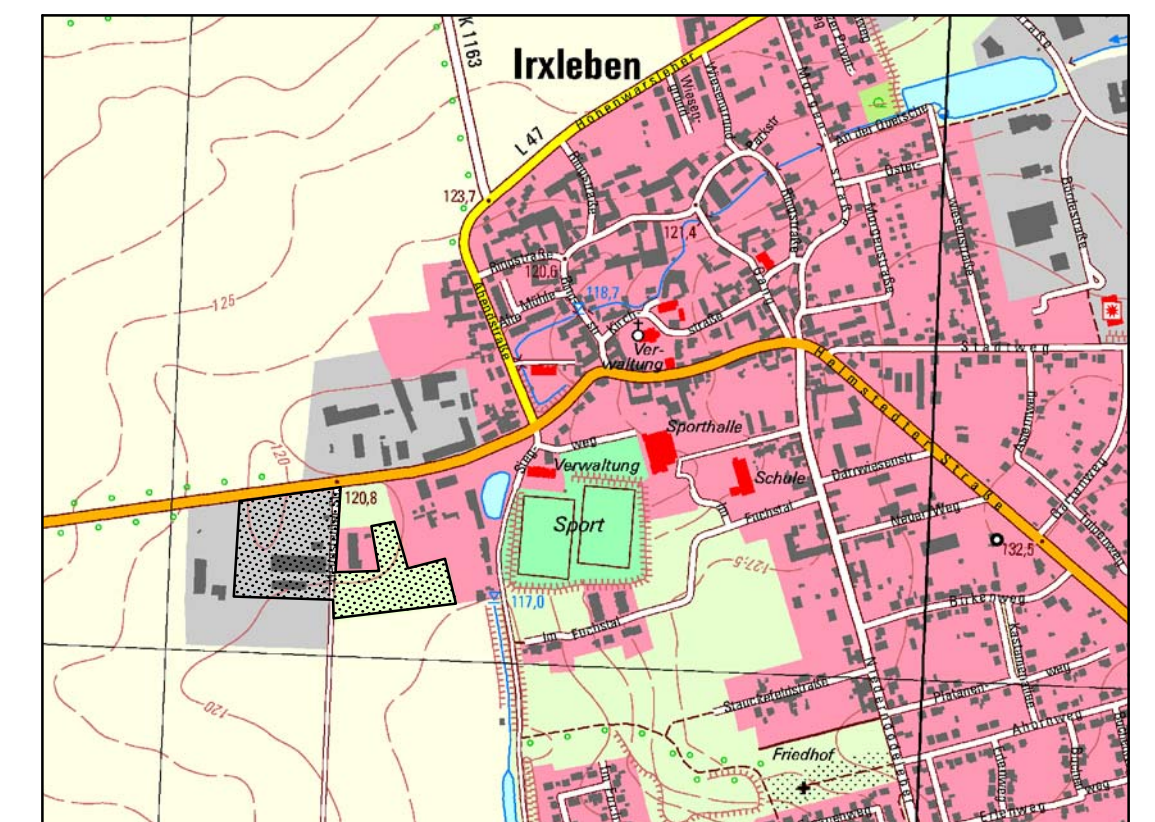
**Gemeinde Hohe Börde**  
Landkreis Börde

**Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde**

**Bebauungsplan Nr. 14 - 13 Irlxleben "Helmstedter Straße/ alte Gärtnerei"**

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irlxleben, Abendstr.14a

Legende im Raum  
TK10/ 10/2012 © L VermGeo\_SA  
(www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011

<p><b>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 14 - 13 Irlxleben "Helmstedter Straße / alte Gärtnerei"</b></p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 21.05.2019 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 - 13 Irlxleben "Helmstedter Straße / alte Gärtnerei", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p>	<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 13 Irlxleben "Helmstedter Straße/ alte Gärtnerei" im Verfahren nach § 13a i.V.m. §13b BauGB beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.02.2018 bekanntgemacht am 14.11.2018</p> <p>Hohe Börde, den 23.05.2019</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irlxleben</p> <p>Irlxleben, den 23.05.2019</p> <p>gez. J. Funke Planverfasser L.S.</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 06.11.2018</p> <p>Hohe Börde, den 23.05.2019</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 22.11.2018 bis 27.12.2018 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 14.11.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den 23.05.2019</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin L.S.</p>
<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß §10 BauGB am 21.05.2019</p> <p>Hohe Börde, den 23.05.2019</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt</b></p> <p>am 23.05.2019</p> <p>Hohe Börde, den 23.05.2019</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 05.02.2020 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den 06.02.2020</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin L.S.</p>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	