

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen in den Geschossebenen oberhalb des Erdgeschosses nur zulässig sind, wenn sie über keine Öffnungen verfügen, die nach Südwesten in Richtung des Industrie- und Gewerbegebietes ausgerichtet sind und die Außenwände ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Außenwohnbereiche sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Vom resultierenden Schalldämmmaß der Außenwände kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der Lage zur lärmabgewandten Seite nicht erforderlich ist.
(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind.
(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen in den urbanen Gebieten allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Photovoltaik- Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben und Wohnungen im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für deren Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Fläche des Baugrundstücks einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden.
(4) Oberhalb der 2. Vollgeschossebene sind Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes Lärmschutz durch einen Lärmschutzwall mit einer Oberkante in einer Höhe von mindestens 138 m ü. NHN herzustellen ist. Der Lärmschutzwall ist durch Bepflanzung mit einheimischen trockenheitsresistenten Laubgehölzen zu bepflanzen.
(2) Gemäß Nr. 1 Abs. 1 zulässige Öffnungen von Fenstern von Wohn- und Schlafräumen nach Nordwesten, Südosten und Nordosten oberhalb der Erdgeschossebene sind mit schallgedämmten Fenstern und schallgedämmten Lüftungen zu versehen, so dass das unter Nr. 1 Abs. 1 angeführte resultierende Schalldämmmaß der Außenwände erreicht wird. Nr. 1 Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung der Hauptanlagen, für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder für Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten sind. Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen

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

- MU** urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Einschränkungen für Wohnnutzungen gemäß Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen beachten)
- FH 10 m** Firsthöhe als Höchstmaß

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

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche öffentlich

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung begrünter Lärmschutzwall

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Ver- und Entsorgung
- Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk

6. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)
- Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der in der Planzeichnung verzeichneten Leitungen zu belasten sind belasten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen in Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise:

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters gehört. Es besteht ein Tötungsverbot für die Tiere des Anhang IV der FFH-RL. Dies erfordert vor Beginn jeglicher erdengreifender Arbeiten eine vorherige Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern und ggf. deren Umsetzung in eine hamstergerechte bewirtschaftete Fläche.

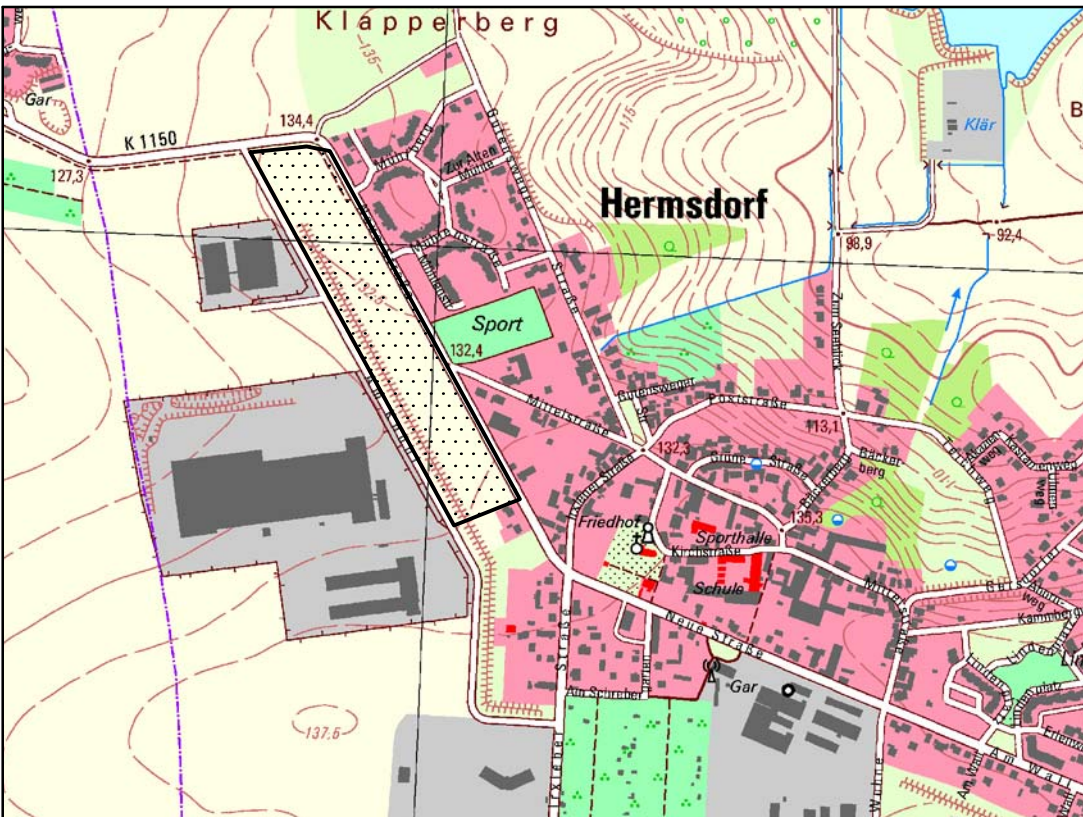


Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 12 - 12
"Neue Straße - West"
in der Ortschaft Hermsdorf
im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab 1 : 1000



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

Lage im Raum
TK10/ 10/2012 © L.VermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011

<p>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 12 - 12 "Neue Straße - West" in der Ortschaft Hermsdorf</p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 12.12.2023 die Satzung über den den Bebauungsplanes Nr. 12 - 12 "Neue Straße - West" in der Ortschaft Hermsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Hohe Börde, den 14.12.2023</p> <p>gez. i.V. Pitschmann L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 - 12 "Neue Straße - West" in der Ortschaft Hermsdorf Gemeinde Hohe Börde beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde geändert mit Beschluss vom 19.09.2023</p> <p>Hohe Börde, den 14.12.2023</p> <p>gez. i.V. Pitschmann L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Ixleben</p> <p>Ixleben, den 13.12.2023</p> <p>gez. J. Funke L.S. Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.09.2023</p> <p>Hohe Börde, den 14.12.2023</p> <p>gez. i.V. Pitschmann L.S. Die Bürgermeisterin</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 09.10.2023 bis 10.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 30.09.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den 14.12.2023</p> <p>gez. i.V. Pitschmann L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am 12.12.2023</p> <p>Hohe Börde, den 14.12.2023</p> <p>gez. i.V. Pitschmann L.S. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Hohe Börde, den 04.06.2025</p> <p>gez. A. Burger L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 04.06.2025 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den 04.06.2025</p> <p>gez. A. Burger L.S. Der Bürgermeister</p>