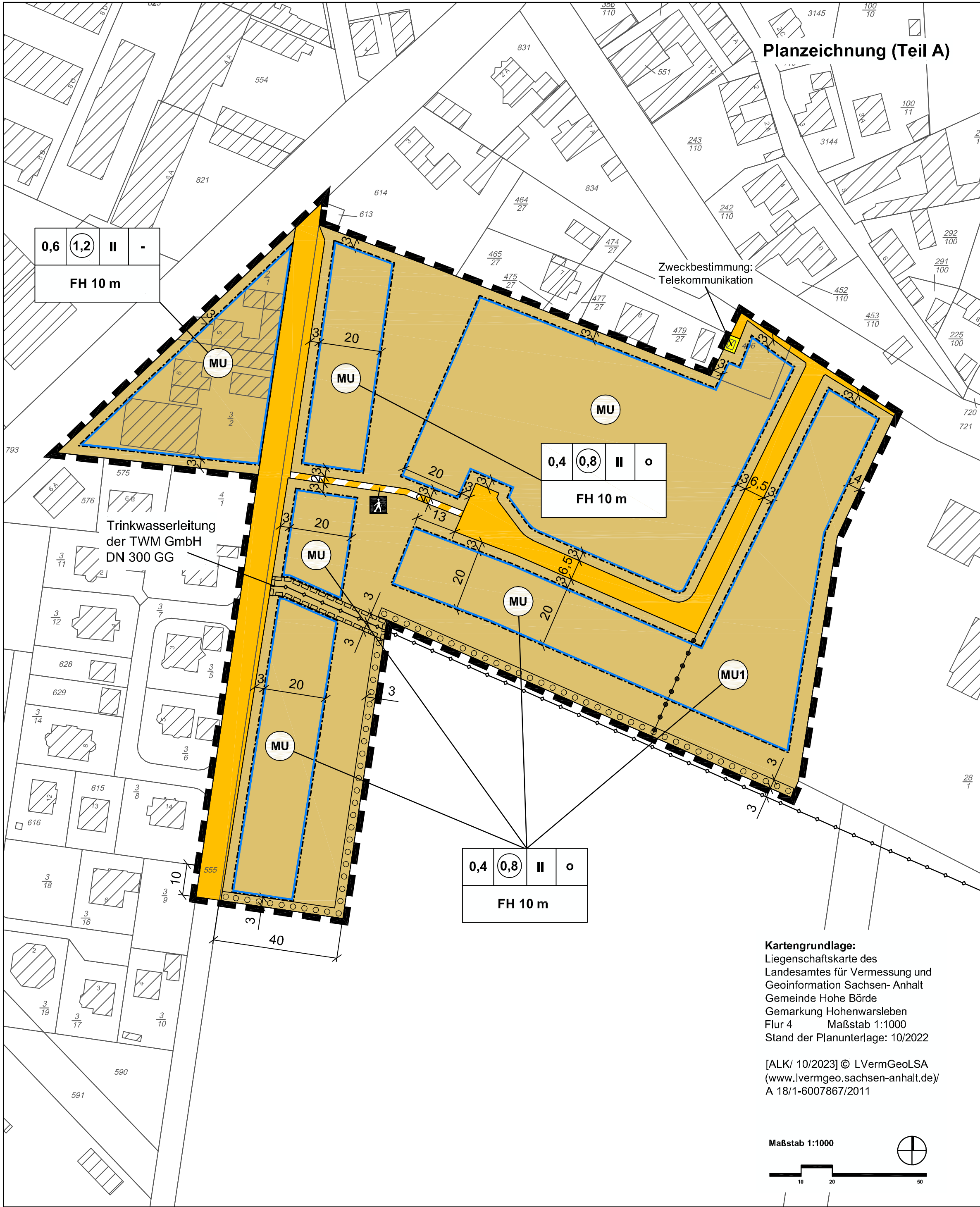


Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im MU1 Gebiet die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen nur zulässig sind, wenn:
- a) Wohnräume für die im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (ECO 23060_2 Stand 05.02.2024) Anlage 2 Bild 2 und 3 eine Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm tags von 63 d(B) durch den Gewerbelärm festgestellt wurde und
- b) für Schlafräume, für die im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (ECO 23060_2 Stand 05.02.2024) Anlage 2 Bild 4 und 5 eine Überschreitung des Richtwertes der TA Lärm nachts von 45 d(B) durch den Gewerbelärm festgestellt wurde, Maßnahmen des Schallschutzes berücksichtigt werden. Entweder dürfen sie über keine Öffnungen verfügen, die nach Osten in Richtung des Gewerbetriebes ausgerichtet sind oder die schützenswerten Nutzungen müssen durch geeignete Lärm-minderungsmaßnahmen so geschützt werden, dass sie als maß-giebliche Immissionsorte für den Gewerbelärm des östlich an-grenzenden Betriebes nicht zu berücksichtigen sind (vgl. hierzu schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan ECO 23060_2 Stand 05.02.2024 Seite 14).
- (2) Im gesamten Plangebiet sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn die Außenwände von Schlafräumen die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-2 für den jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß Anlage 4 Bild 10 und 11 des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan (ECO 23060_2 Stand 05.02.2024) und über schallgedämmte Lüftungs-öffnungen bzw. eine zentrale Lüftungsanlage verfügen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der Lage zur lärmabgewandten Seite nicht erforderlich ist.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen in den urbanen Gebieten allgemein unzu-lässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Photo-voltailk - Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben und Wohnungen im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photo-voltailkanlagen vorrangig der Energieerzeugung für deren Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Fläche des Bau-grundstücks einnehmen. Unberührt bleibt die allgemeine Zu-lässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungs-stätten und Tankstellen unzulässig sind.
- (5) Die festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf einen unteren Bezugspunkt mit der Höhe von 132,5 m u. NHN (dies entspricht der mittleren Geländehöhe).
- (6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Trauf-höhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches des Gebäudes über dem Bezugspunkt.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für die Zu-wegung der Hauptanlagen, für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder für Nebenanlagen benötigt werden, als Grün-flächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten sind. Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Stein-schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durch-wurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen eine Baum- Strauch-hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzu-legen und dauerhaft zu erhalten ist.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum anzu-pflanzen ist. Dieser muss eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 12 m² erhalten und sich frei entwickeln können.

Hinweise:

1. 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 Besei- tigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen.
2. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan (ECO 23060_2 Stand 05.02.2024) ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan angefügt.
3. Die DIN 4109-2 wird in der Gemeinde Hohe Börde, Bauamt zur Einsicht bereitgehalten.



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
- FH 10 m** Firsthöhe über Bezugspunkt nach 1.(5) als Höchstmaß

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

- o** offene Bauweise
- keine Bauweise festgesetzt
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung laut Planeintrag

5. 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, die mit Leitungsrechten zugunsten der in der Planzeichnung verzeichneten Leitungen zu belasten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Zulässigkeiten in Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

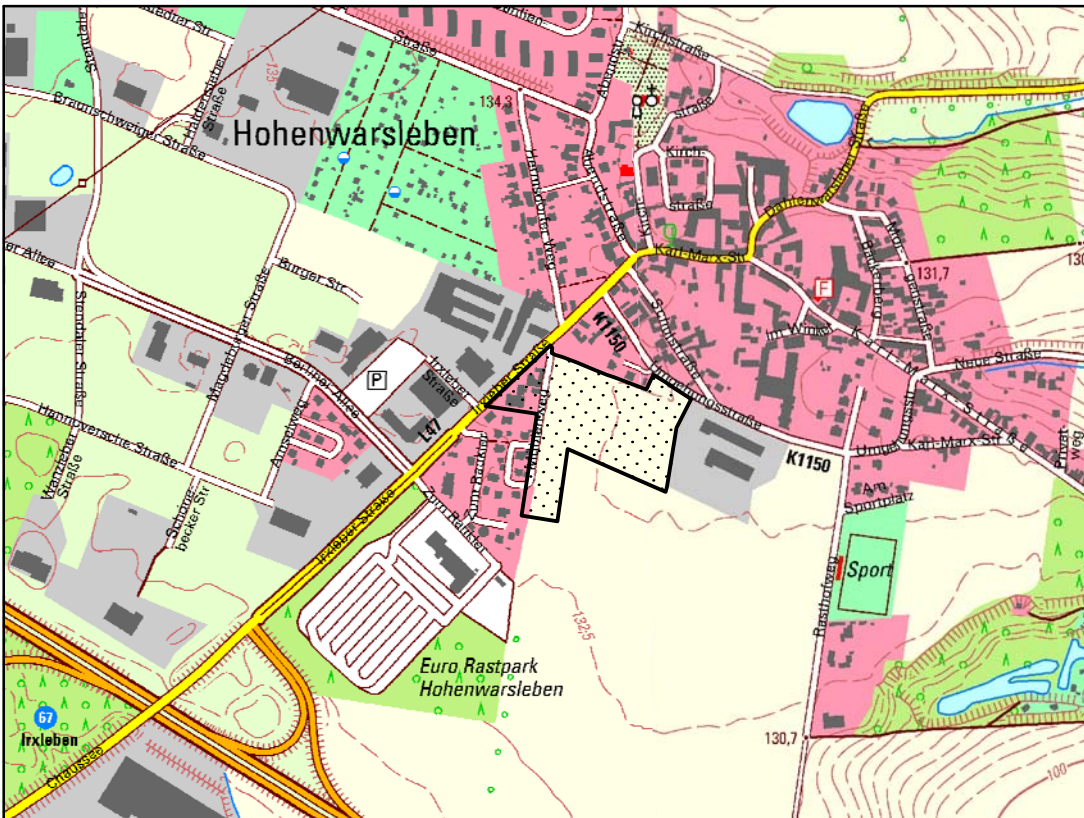


Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 13 - 5
"Umgehungsstraße Südwest"
in der Ortschaft Hohenwarsleben

Abschrift der Urschrift

Maßstab 1 : 1000



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

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

Präambel zur Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 13 - 5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben 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 24.06.2025 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 - 5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Hohe Börde, den 26.06.2025 gez. A. Burger Der Bürgermeister L.S.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 - 5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben, Gemeinde Hohe Börde beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.01.2024 öffentlich bekanntgemacht. Hohe Börde, den 26.06.2025 gez. A. Burger Der Bürgermeister L.S.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorflplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendrstraße 14a, 39167 Ixleben Ixleben, den 25.06.2025 gez. J. Funke Planverfasser L.S.	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.04.2024 Hohe Börde, den 26.06.2025 gez. A. Burger Der Bürgermeister L.S.	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom 06.05.2024 bis 10.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 04.05.2024 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Hohe Börde, den 26.06.2025 gez. A. Burger Der Bürgermeister L.S.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geändert. Der 2. Entwurf wurde am 25.02.2025 zur öffentlichen Auslegung beschlossen und hat öffentlich ausgelegen vom 07.04.2025 bis 12.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 01.04.2025 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Hohe Börde, den 26.06.2025 gez. A. Burger Der Bürgermeister L.S.	Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am 24.06.2025 Hohe Börde, den 26.06.2025 gez. A. Burger Der Bürgermeister L.S.	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Hohe Börde, den 26.06.2025 gez. A. Burger Der Bürgermeister L.S.	Inkrafttreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 06.08.2025 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Hohe Börde, den 07.08.2025 gez. A. Burger Der Bürgermeister L.S.	Planerhaltung § 215 BauGB Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Hohe Börde, den Der Bürgermeister