Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 1. Änderung des Bebauungsplanes nr. 14-12 Irxleben "Am Adler Teil 1"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 24.06.2025 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Irxleben "Am Adler Teil 1", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Änderungen in rot

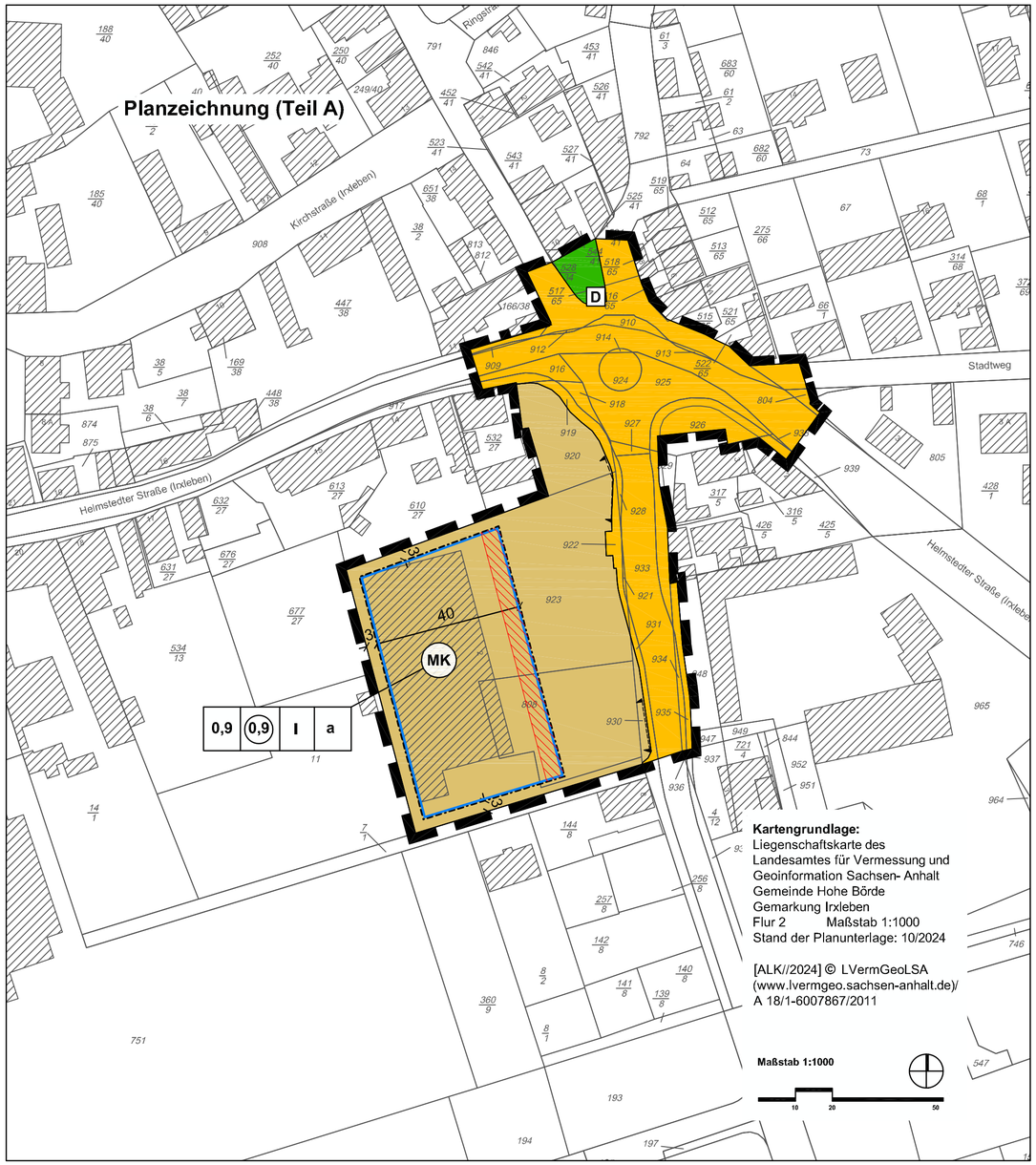
§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal ~~1200 m²~~ 1550 m² zulässig.
Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment von Einzelhandelsbetrieben muss mindestens 60% betragen.
(2) Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet unzulässig.
(3) Bauliche Anlagen einschließlich von Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m gemessen über der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie der Niederndodeleber Straße im angrenzenden Abschnitt nicht überschreiten.

§ 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise ist festgesetzt - offene Bauweise mit folgenden Abweichungen: Gebäude sind auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

§ 3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb der festgesetzten Zufahrtsbereiche Zufahrten zum Kerngebiet im Plangebiet unzulässig sind.

§ 4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Je 8 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Anpflanzung ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² vorzusehen.

Hinweise:
Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Kulturdenkmal Kriegerdenkmal (ortsübliche Bezeichnung Adler) unterliegt dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt auch im Hinblick auf seine Wirkung aus der Umgebung. Bauliche Anlagen insbesondere Werbeanlagen auf den an den geplanten Kreisverkehr angrenzenden Flächen und die Straßen- und Gehwegbaumaßnahmen in der Nähe des Kulturdenkmales bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
0,9 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,9 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
zusätzlich überbaubare Fläche durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes
a — abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen
Zufahrtsbereich

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

öffentliche Grünfläche - Grünanlage

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
D — Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)

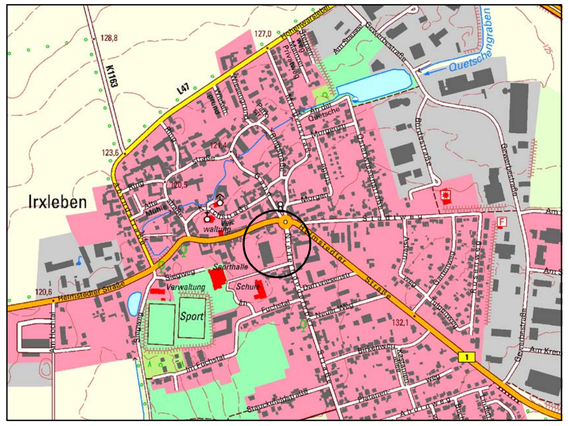
Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14-12 in der Ortschaft Irxleben "Am Adler Teil 1"

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1000



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

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

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14-12 in der Ortschaft Irxleben "Am Adler Teil 1" beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2024 bekanntgemacht am 01.04.2025.

Hohe Börde, den 26.06.2025

gez. A. Burger L.S.
Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben.

Irxleben, den 25.05.2025

gez. J. Funke L.S.
Planverfasser

Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.02.2025

Hohe Börde, den 26.06.2025

gez. A. Burger L.S.
Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 L.S.
Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 L.S.
Der Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hohe Börde, den 26.06.2025

gez. A. Burger L.S.
Der Bürgermeister

Inkraftgetreten

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 L.S.
Der Bürgermeister

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