

**Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 21-24
"Olvenstedter Weg Südwest" in der Ortschaft Niederndodeleben**

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) zu letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394) und § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 24.06.2025 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21-24 "Olvenstedter Weg Südwest" in der Ortschaft Niederndodeleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- (1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen unzulässig sind.
- (2) Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenfläche des Olvenstedter Weges gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- (3) 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.
- (4) Im Baugebiet sind Wohn- und Aufenthalträume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

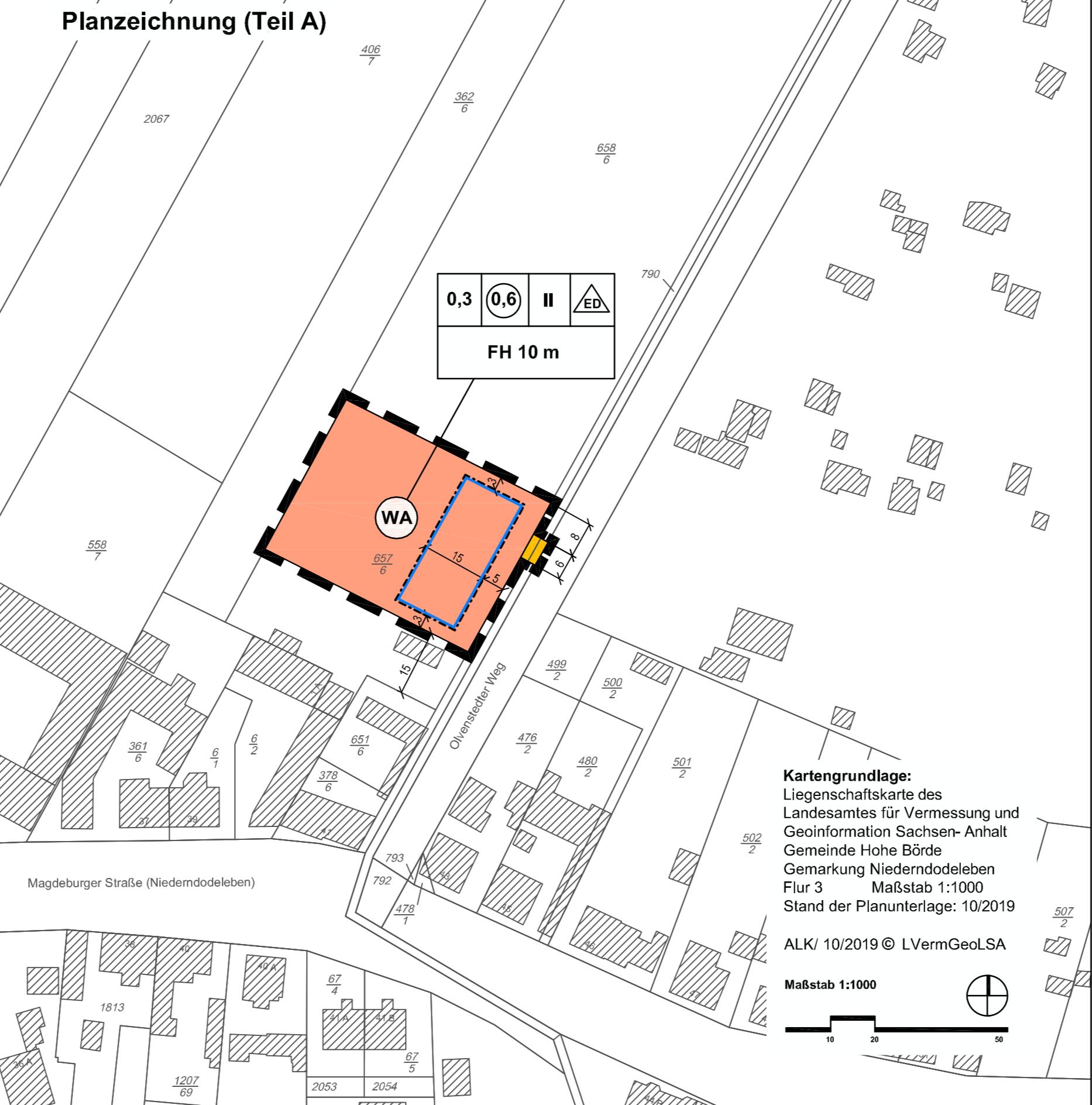
§ 2 höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

§ 3 Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschossfußböden (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Höhe des fertigen Fußbodens der Erdgeschosse auf mindestens 20cm über dem Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 festgelegt wird.

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (z.B. Baum- und Bodenbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.



Planzeichnerklärung (§ 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)

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

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

Gemeinde Hohe Börde

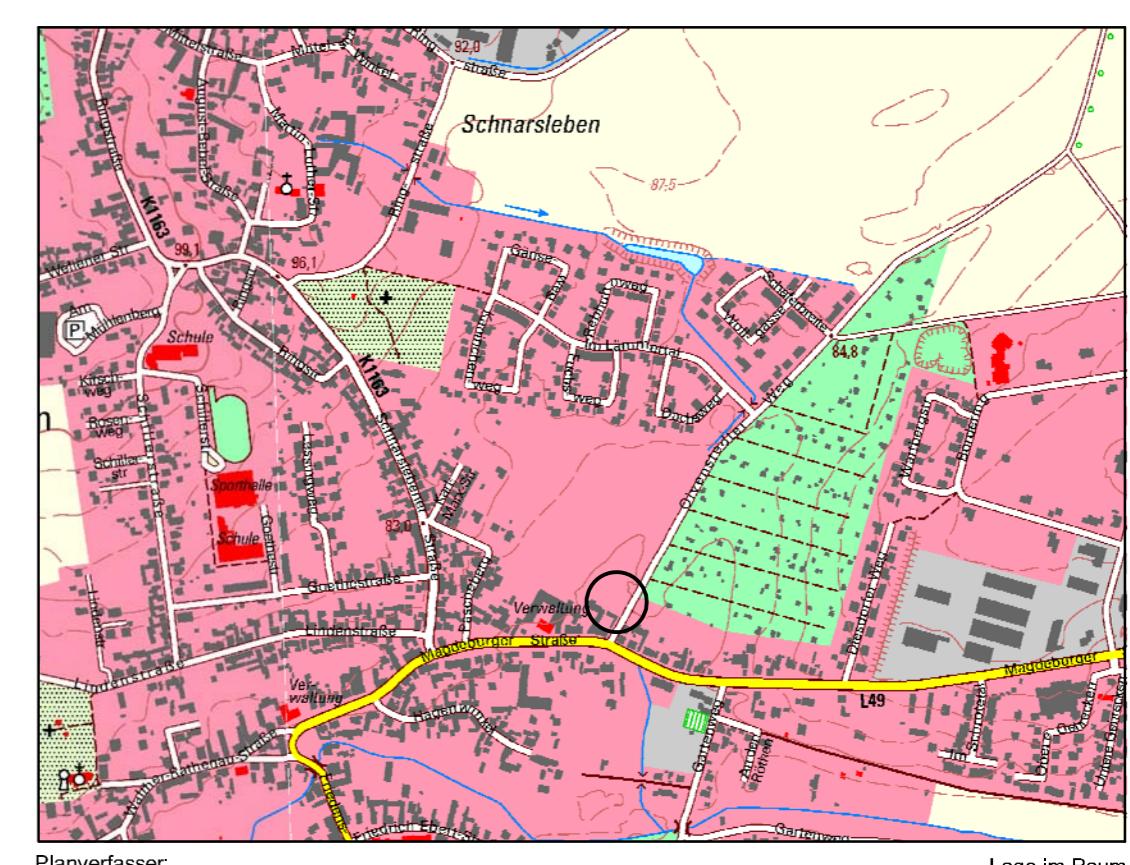
Landkreis Börde



**Bebauungsplan Nr. 21-24
"Olvenstedter Weg Südwest"
in der Ortschaft Niederndodeleben
im Verfahren nach § 13a BauGB**

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1000



Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21-24 "Olvenstedter Weg Südwest" in der Ortschaft Niederndodeleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2025 bekanntgemacht am 01.04.2025

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 Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Ixleben

Ixleben, den 25.06.2025

gez. J. Funke
Planverfasser

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21-24 "Olvenstedter Weg Südwest" 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
Der Bürgermeister

Der Entwurf 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
Der Bürgermeister

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

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

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