

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen der eingeschränkten Industriegebiete Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn ihre Geräuschemissionen die in der Planzeichnung für die jeweilige Teilfläche festgesetzten Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> nach DIN 45 691: 2006-12 tags von 06.00 bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht überschreiten. Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B ausgehend vom in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt (ETRS89: x = 32.870.570, y = 5.782.784) sind die Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> tags und nachts um die Zusatzkontingente LEK<sub>z</sub> zu korrigieren. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>z</sub> zu ersetzen ist. Betriebe und Anlagen erfüllen auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel L<sub>r</sub> Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze). Eine baurechtlich oder grundrechtlich gesicherte Übertragung von Emissionskontingenten kann zugelassen werden, wenn sich hierdurch die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen. Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" wird in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hohe Börde zur Einsichtnahme bereitgehalten.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen im Plangebiet unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Photovoltaik - Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.

(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Einzelhandelsnutzungen allgemein unzulässig sind. Der Verkauf von Waren an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen untergeordnet ist. Verkaufsflächenanteile von unter 15 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsfläche und mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gelten als untergeordnet. Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>.

(4) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Industriegebieten nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie über eine Lärmschalldämmung von Außenbauteilen und gegebenenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.

(5) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ausnahmsweise bis zu zwei Vollgeschosse überschritten werden darf, wenn die Grundfläche zweigeschossiger Gebäude oder Gebäudeteile einen untergeordneten Anteil einnimmt. Als untergeordnet im Sinne von Satz 1 ist ein Anteil an der Grundfläche der Gebäude des Baugrundstückes von bis zu 20% anzunehmen.

(6) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist und es sich entweder um von der Höhe geringfügige Überschreitungen oder um Überschreitungen auf einem untergeordneten Flächenanteil handelt.

§ 2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatstraße dient der Zufahrt zu den im Plangebiet gelegenen eingeschränkten Industriegebieten. Weiterhin ist über die Straße eine Zuwegung zur Unterhaltung des nordwestlich angrenzenden Grabens einschließlich dessen Verlängerung bis zur Autobahn zu gewährleisten. Eine Einzäunung ist unzulässig.

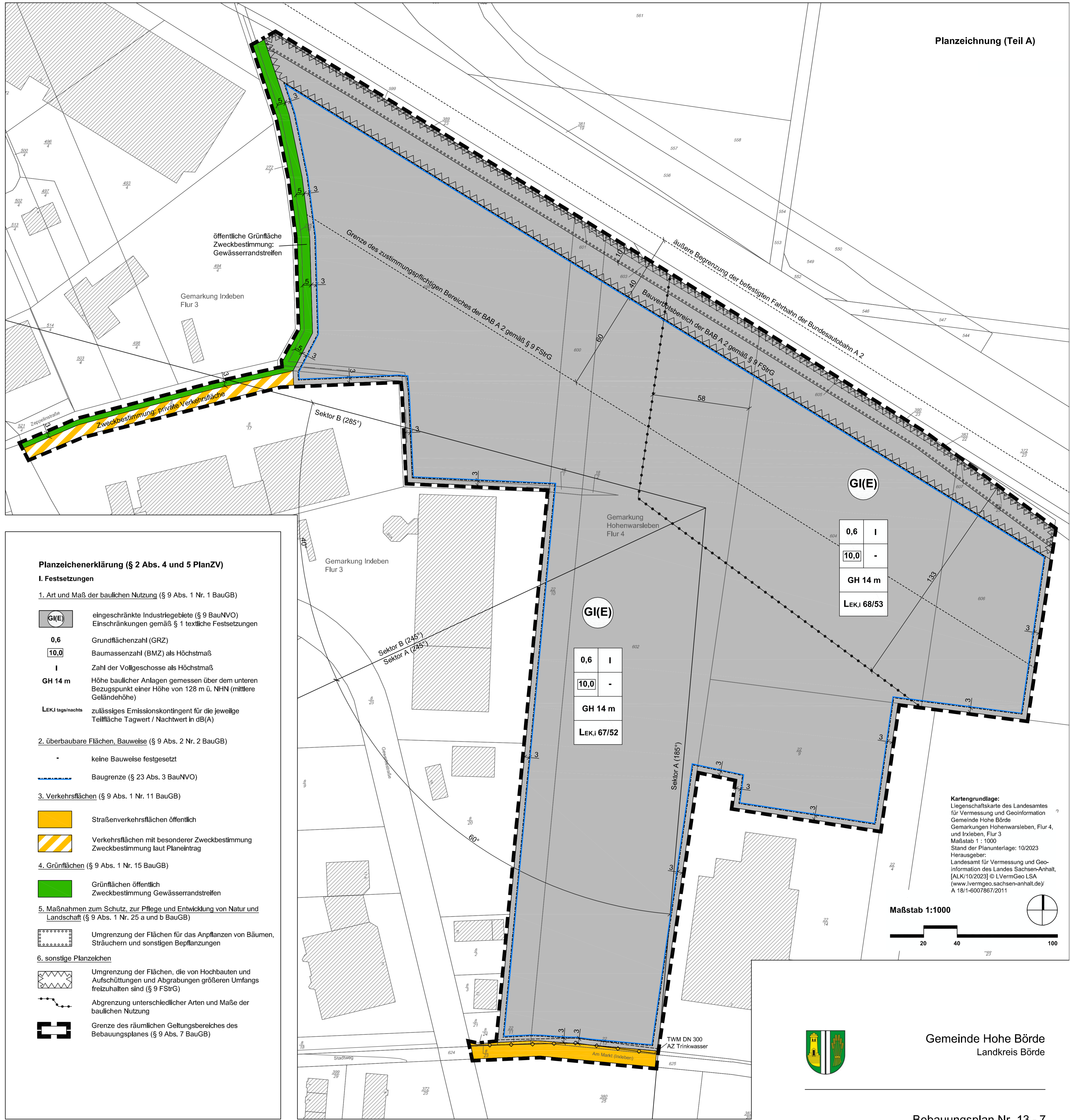
§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Die Fläche ist durchgängig entlang des Grabens für die Grabenunterhaltung zugänglich zu halten. Einzäunungen sind unzulässig.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollständig mit einer standortgerechten, einheimischen Laubgehölzhecke (Biotoptyp HHA) zu bepflanzen sind. Hierfür sind vorzugsweise die Arten Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hasel (Corylus avellana) und Johannisbeere (Ribes spec.) zu verwenden.

**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 erdgreifender Arbeiten eine vorherige Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern und ggf. deren Umsetzung in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche.
- Bauvorhaben auch verfahrensfreie Vorhaben in der Anbauzone bzw. im Anbaubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 2 bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.



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

**I. Festsetzungen**

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

- GI(E)** eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO) Einschränkungen gemäß § 1 textliche Festsetzungen
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- 10,0** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 14 m** Höhe baulicher Anlagen gemessen über dem unteren Bezugspunkt einer Höhe von 128 m ü. NHN (mittlere Geländehöhe)
- LEK<sub>i</sub> tags/nachts** zulässiges Emissionskontingent für die jeweilige Teilfläche Tagwert / Nachtwert in dB(A)

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

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

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

- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung laut Planentwurf

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

- Grünflächen öffentlich
- Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

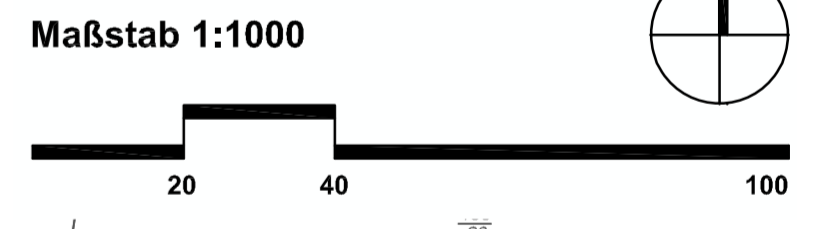
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind (§ 9 FSrG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Planzeichnung (Teil A)**

**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation  
Gemeinde Hohe Börde  
Gemarkungen Hohenwarleben, Flur 4, und Ixleben, Flur 3  
Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlage: 10/2023  
Herausgeber:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, [ALK/10/2023] © LVermGeo LSA (www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1-6007867/2011

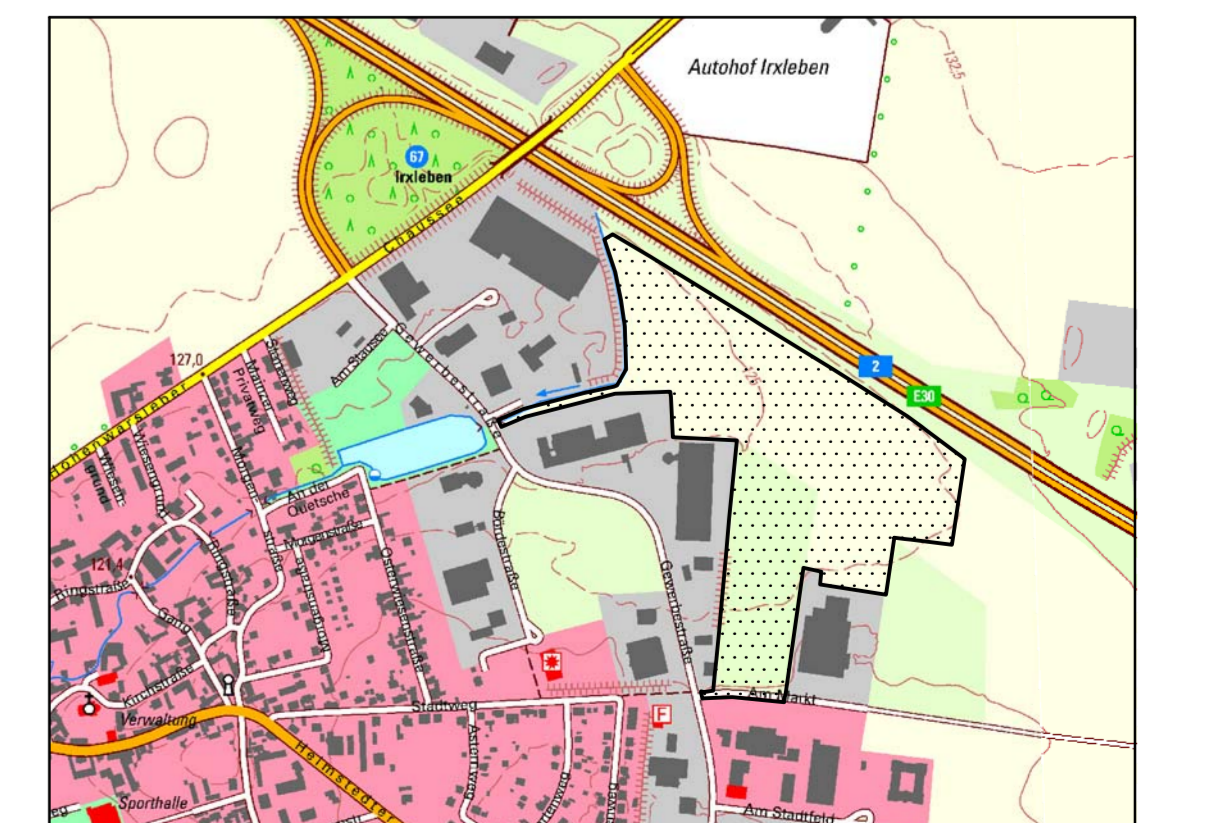


**Gemeinde Hohe Börde**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 13 - 7**

"Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarleben und Ixleben

Satzung  
Stand August 2024  
Maßstab 1 : 1.000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Ixleben, Abendstr. 14a  
Lage im Raum  
TK10/ 10/2017 © LVermGeo LSA  
(www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1-6007867/2011

<p><b>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarleben und Ixleben</b></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 ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarleben und Ixleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Hohe Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarleben und Ixleben Gemeinde Hohe Börde beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2023, bekanntgemacht am 02.03.2024</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</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 Ixleben.</p> <p>Ixleben, den</p> <p>Planverfasser</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 04.06.2024</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt</b></p> <p>vom 24.06.2024 bis 26.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 22.06.2024 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b></p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>