

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 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 Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

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

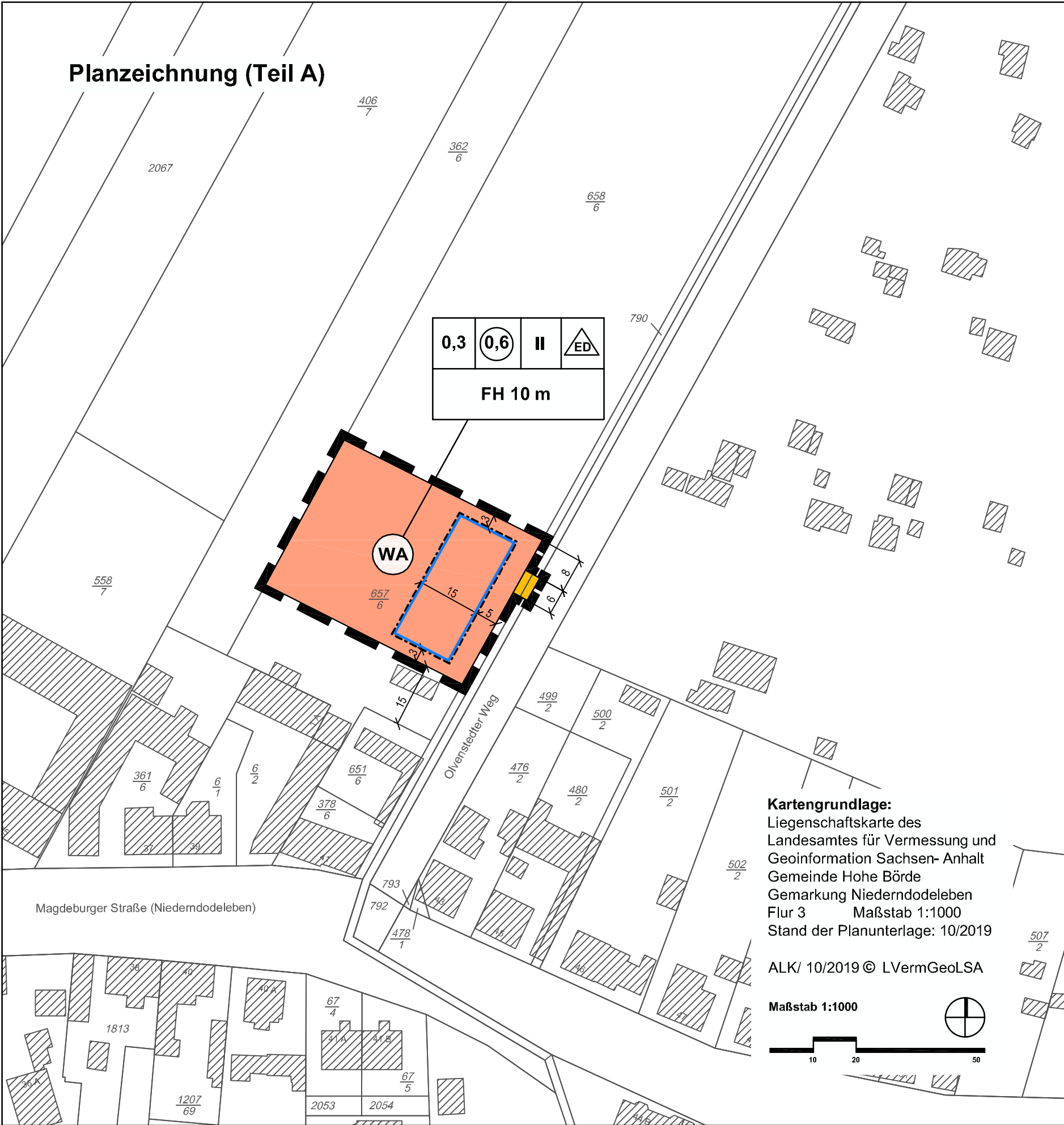
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder Doppelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

§ 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.

Planzeichnung (Teil A)



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)

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)

Yellow box Straßenverkehrsflächen

- 4. Sonstige Planzeichen

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



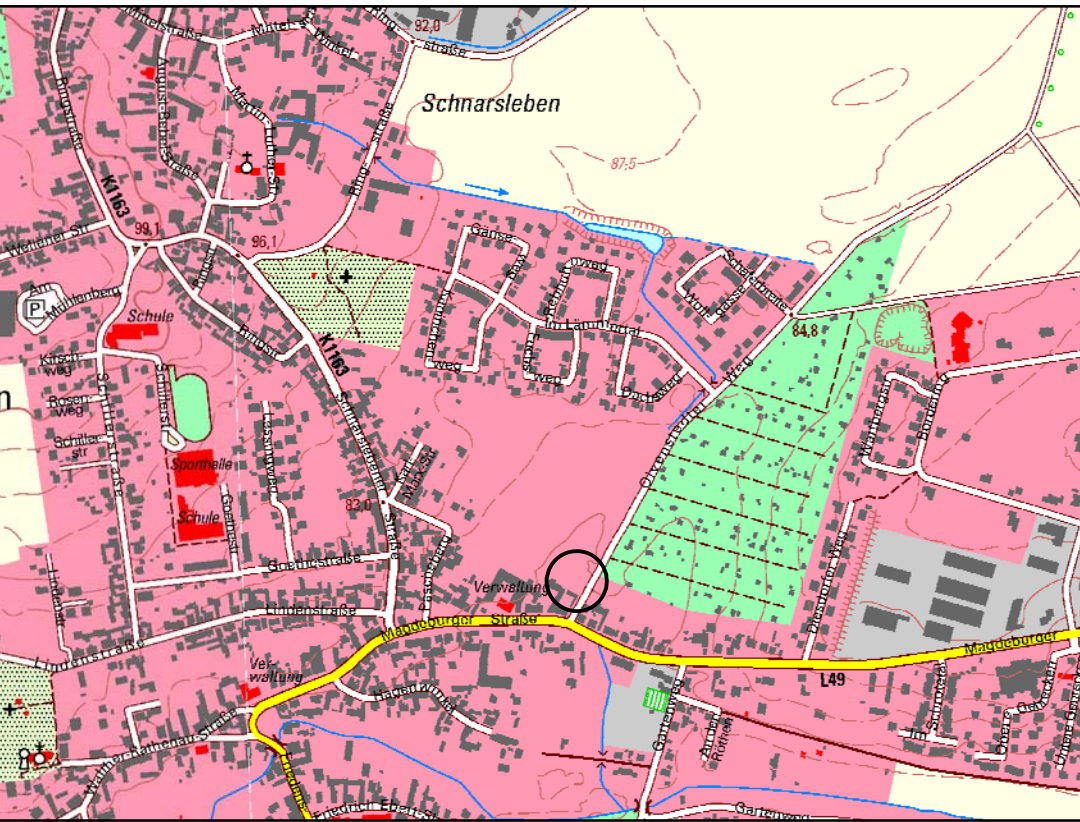
Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

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

Entwurf
Januar 2025

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