

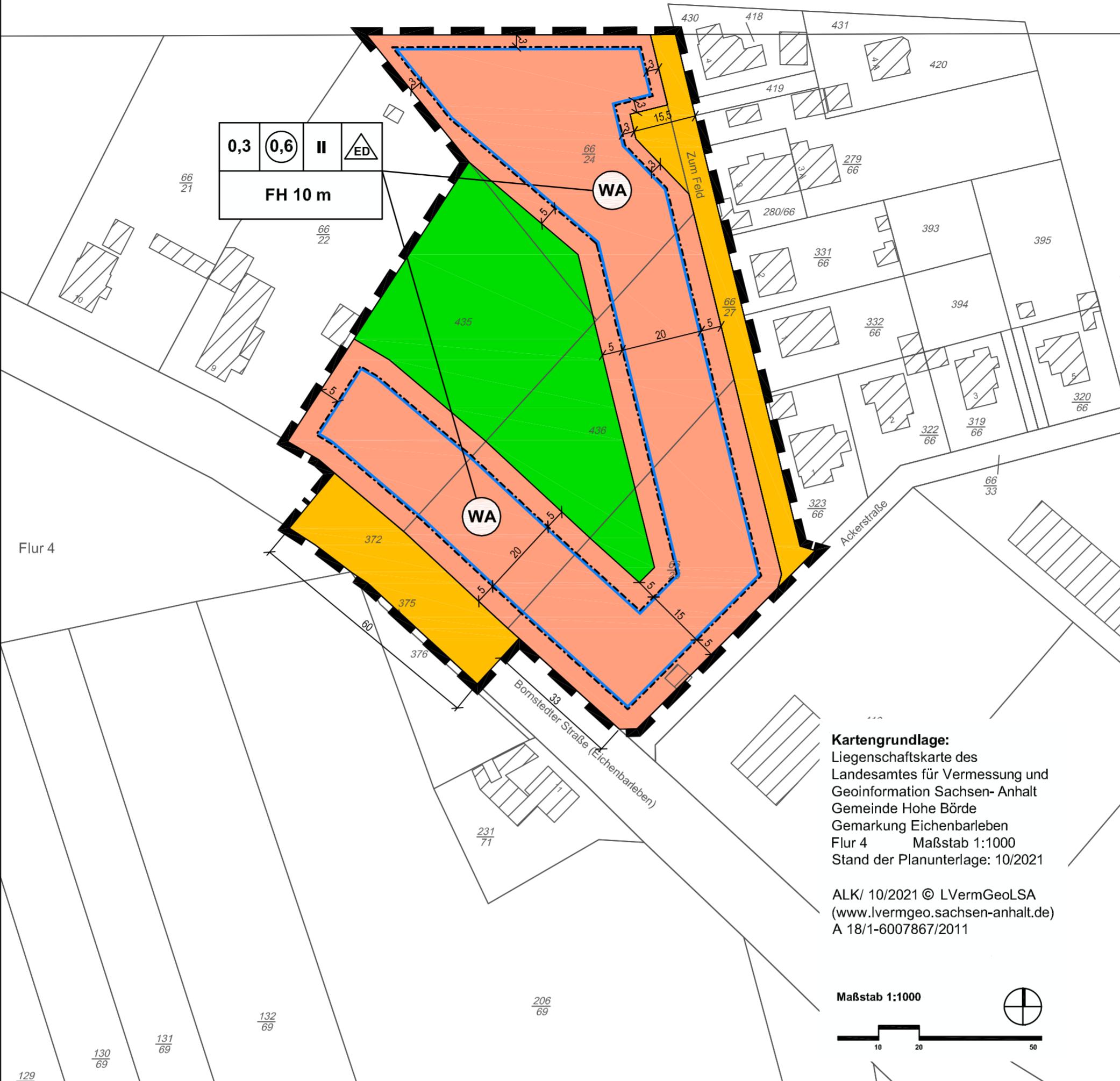
**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)**  
Änderungen in roter Schrift

- § 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 unzulässig sind.
- (2) Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsanlage, von der das Baugrundstück erschlossen wird, gemessen an der Begrenzungslinie zum Baugrundstück.
- (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 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand in durchgehend geschlossener Bauweise mit einer Höhe von mindestens 2,5 Meter herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf den an die Bundesstraße B 1 angrenzenden Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses folgende Einschränkungen gelten:
1. Wohnnutzungen sind nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthalträume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile 35 dB(A).
  2. Schlafräume und Kinderzimmer sind entweder zur von der Lärquelle im Südwesten des Gebietes abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.
  3. Nach Südwesten ausgerichtete Außenwohnbereiche sind im Obergeschoss auf den an die Bornstedter Straße angrenzenden Grundstücken unzulässig.
- § 4 Private Grünflächen, Zweckbestimmung Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gärten sind Gartenlauben bis 25 m<sup>2</sup> Grundfläche, Gewächshäuser und andere bauliche Nebenanlagen der Gartennutzung allgemein zulässig.

Hinweise:

1. Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) liegt in der Gemeinde Hohe Börde zur Einsicht bereit.
2. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (z.B. Baum- und Bodenbrüter) ist im Umfeld der Baurbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

**Planzeichnung (Teil A)**



**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)

**öffentliche Straßenverkehrsflächen**

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

**private Grünflächen**  
Zweckbestimmung Gärten

5. sonstige Planzeichen

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

**Gemeinde Hohe Börde**

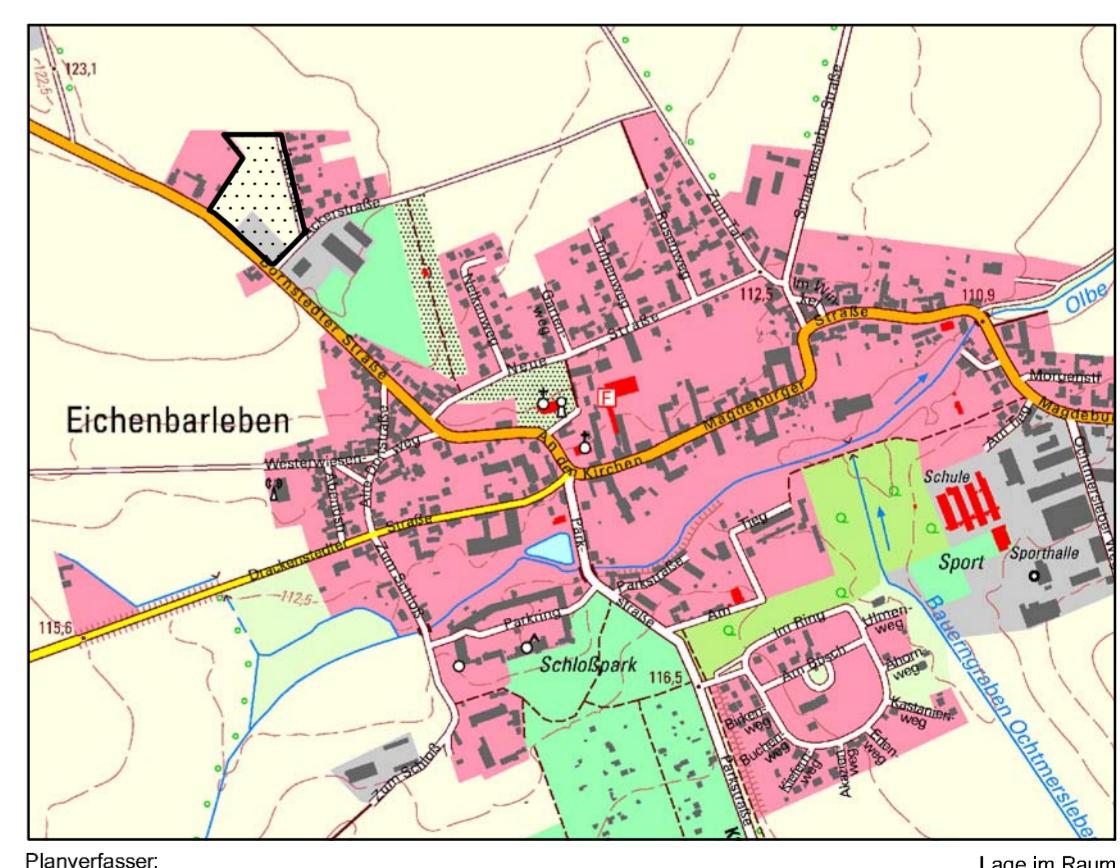
Landkreis Börde



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-6 "Bornstedter Straße/Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben im Verfahren nach § 13 BauGB**

Entwurf Januar 2025

Maßstab: 1:1.000



Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-6 "Bornstedter Straße/Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen

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

Hohe Börde, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-6 wurde erarbeitet

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

Irxleben, den

Planverfasser

Den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-6 zur öffentlichen Auslegung beschlossen

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

Hohe Börde, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-6 hat öffentlich ausgelegt

vom 07.04.2025 bis 12.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Haupt- satzung bekanntgemacht)

Hohe Börde, den

Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-6 als Satzung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am .....

Hohe Börde, den

Der Bürgermeister

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-6 "Bornstedter Straße/Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hohe Börde, den

Der Bürgermeister

Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06-6 rechtsverbindlich.

Hohe Börde, den

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