

Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 13 - 4 Hohenwarsleben "Umgehungsstraße/ Rasthofweg"

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 11.09.2018 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 - 4 Hohenwarsleben "Umgehungsstraße/ Rasthofweg", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gem § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen unzulässig sind.

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

- (1) Die festgesetzten Firsthöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Strassenfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- (2) 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.
- (3) Im Baugebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

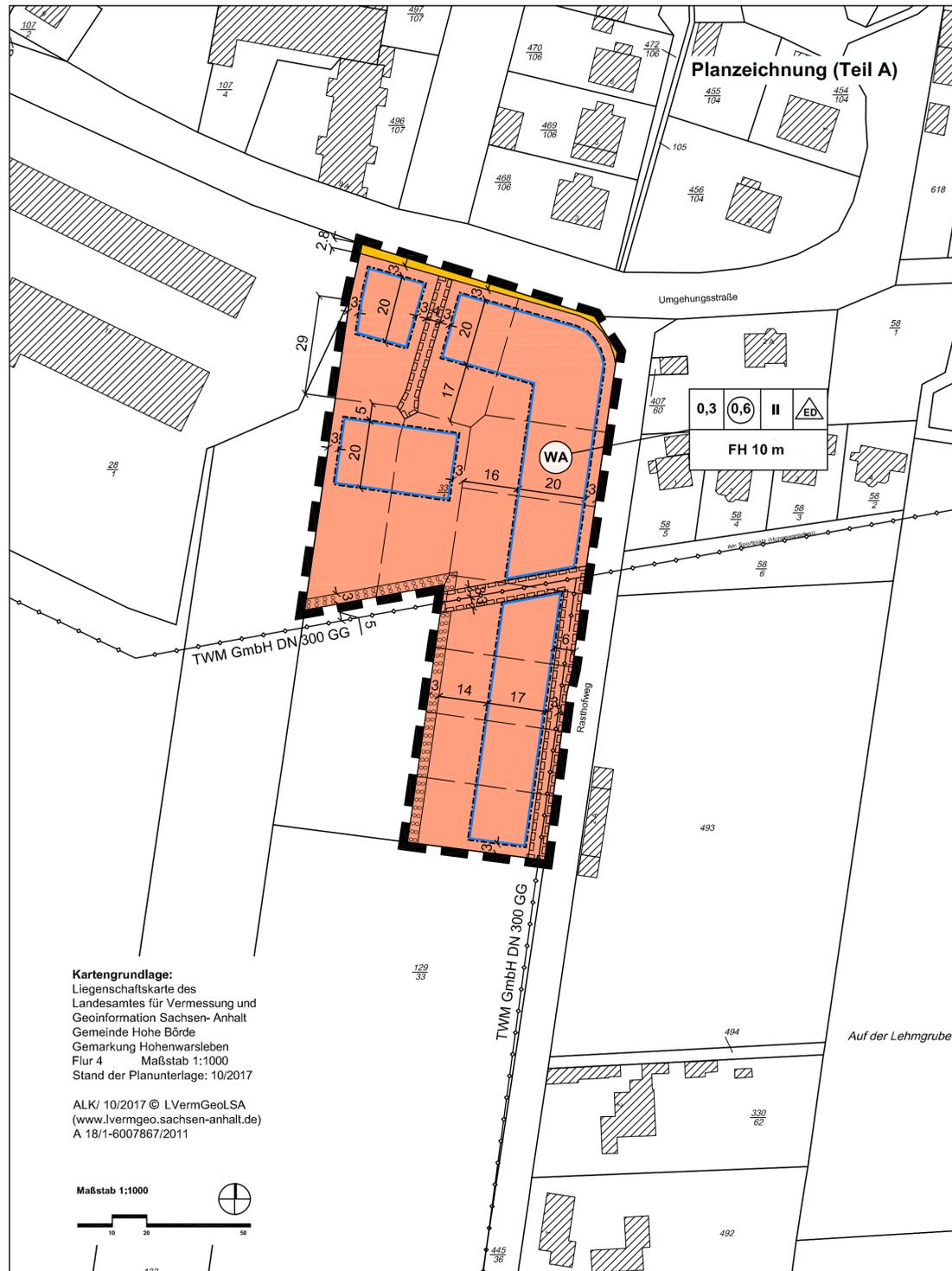
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen eine Baum- Strauchhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn die Hecke gleichflächig und im Zusammenhang bis zum Außenbereich reichend ersetzt wird. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 wird festgesetzt, dass die vorstehende Maßnahme dem Ausgleich auf dem jeweiligen Baugrundstück zugeordnet wird und durch die Bauherren umzusetzen ist.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben nur zulässig, wenn die Umfassungsbautelle von Schlafräumen und Kinderzimmern erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 erfüllen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß beträgt 35 dB. Öffnungen von Schlafräumen und Kinderzimmern sind entweder zu der von der BAB A2 abgewandten Gebäudesseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.
- (2) Ausnahmen von Abs. 1 können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbautelle nicht erforderlich ist.

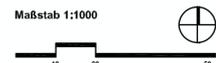
Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche erneut auf das Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters zu untersuchen ist.

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



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde Hohe Börde
Gemarkung Hohenwarsleben
Flur 4 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 10/2017

ALK/ 10/2017 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011



Planzeichnerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)



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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m

Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen

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



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



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



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

Straßenverkehrsfläche - öffentlich



5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



6. sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der TWM GmbH zu belasten sind (nähere Bestimmungen hierzu Pkt 4.6. der Begründung)



Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Gemeinde Hohe Börde

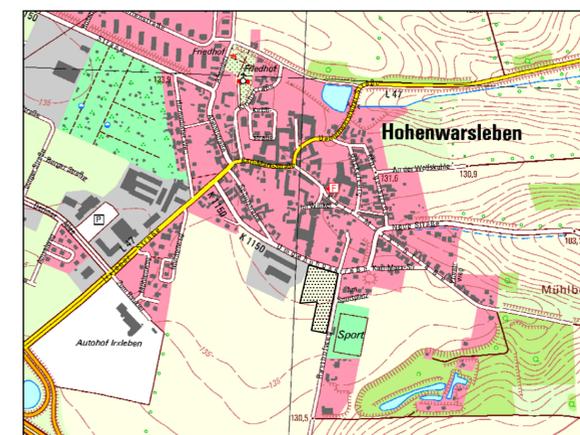
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Bebauungsplan Nr. 13 - 4 Hohenwarsleben "Umgehungsstraße/Rasthofweg" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1000



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

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

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 - 4 Hohenwarsleben "Umgehungsstraße/Rasthofweg" Gemeinde Hohe Börde im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2017 bekanntgemacht am 27.06.2018</p> <p>Hohe Börde, den 13.09.2018</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p> <p>L.S.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irlleben</p> <p>Irlleben, den 13.09.2018</p> <p>gez. J. Funke Planverfasser</p> <p>L.S.</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 19.06.2018</p> <p>Hohe Börde, den 13.09.2018</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p> <p>L.S.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>_____</p> <p>vom 05.07.2018 bis 07.08.2018 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 27.06.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den 13.09.2018</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p> <p>L.S.</p>
<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß §10 BauGB am 11.09.2018</p> <p>Hohe Börde, den 13.09.2018</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p> <p>L.S.</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>_____</p> <p>am 13.09.2018</p> <p>Hohe Börde, den 13.09.2018</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p> <p>L.S.</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 05.02.2020 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den 06.02.2020</p> <p>gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p> <p>L.S.</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>_____</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>