

Teil B: textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen gelten im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45-1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben. Sie wurden insgesamt auf dem Plan vermerkt. Die Änderungen sind in Schrägschrift bzw. durchgestrichen ausgeführt. Ausschließlich diese Änderungen sind Gegenstand des Verfahrens der 6. Änderung.

- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 1. WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: die Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zugelassen, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 sind unzulässig.
 - II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 1. Die Sockelhöhe darf maximal 0,6 m betragen, ~~bezogen auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche~~.
 2. Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m betragen. ~~Eine Überschreitung kann ausnahmsweise für zweigeschossige Gebäude zugelassen werden.~~
 3. ~~Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der Straßenoberfläche der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßbegrenzungslinie des an das Baugrundstück angrenzenden Abschnittes der Straße, festgesetzt.~~
 4. ~~Eine Bebauung mit einem zweiten Vollgeschoss kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Firsthöhe 9 Meter über dem Bezugspunkt nicht überschreitet.~~
 5. ~~In Geschossenebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.~~
 - III. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 1. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit § 19 BauGB nicht überschritten wird.
 2. Im Wohngebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO nur wie folgt zulässig: Einfriedungen, Terrassen, Kleinkinderspielplätze, Fahrradstände, Trennwände zwischen den Terrassen sowie selbstständige Sicht- und Windschutzblenden bis 1,8 m Höhe und 5,0 m Gesamtlänge; Gerätehäuser bis max. 10,0 m² und Kleingewächshäuser bis max. 6,0 m² Grundfläche je Baugrundstück, Pergolen, Klopfstangen, Müllboxen, unterirdische Regenwassersammelbehälter, alle anderen Nebenanlagen werden ausgeschlossen.
 3. Es sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 2 zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowie Zufahrten.
 - IV. Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs.1 Nr.15, 20 und 25 BauGB mit § 8 BNatSchG
 1. Bepflanzung der privaten Grünflächen
Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem Flächenanteil von 25 % mit einheimischen Laubbäumen und Straucharten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Dabei ist je angefangene 100 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorrangig sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
Zur Gestaltung des Straßenspaumes ist je Grundstück ein Baum der Sorte Prunus avium "Plena" - gefüllte Vogelkirsche, Stammumfang 16-18 cm, im Abstand 8 m zu anderen Großgehölzen anzupflanzen. Dabei sind die Gehölze in die bestehende Vegetation in Anpassung an die Örtlichkeiten zu integrieren.
Die Pkw-Stellflächen innerhalb der privaten Grundstücke sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterterrassen, wasserundurchlässiges Material).
Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,0 m, laut Pflanzliste anzupflanzen.

- V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 1. Auf den Flächen die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Ersatzmaßnahme 1 Anlegen einer freiwachsenden Hecke auf dem Grundstück.
 2. Die dauerhafte Sicherung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind gemäß § 19 und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den Baugrundstücken zuzuordnen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch nicht baulich oder in vergleichbarer Weise genutzt und auch nicht gemäß § 34 BauGB bebaubar waren.

Hinweise: Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bau- arbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

Pflanzliste

Bäume großkronig

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Aesculus hippocastanum "Baumannii"
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Tilia euclora

Bäume mittelkronig

- Acer campestre
- Acer platanoides "Globosum"
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Crataegus in Arten
- Prunus avium
- Prunus padus
- Salix in Arten
- Sorbus aria

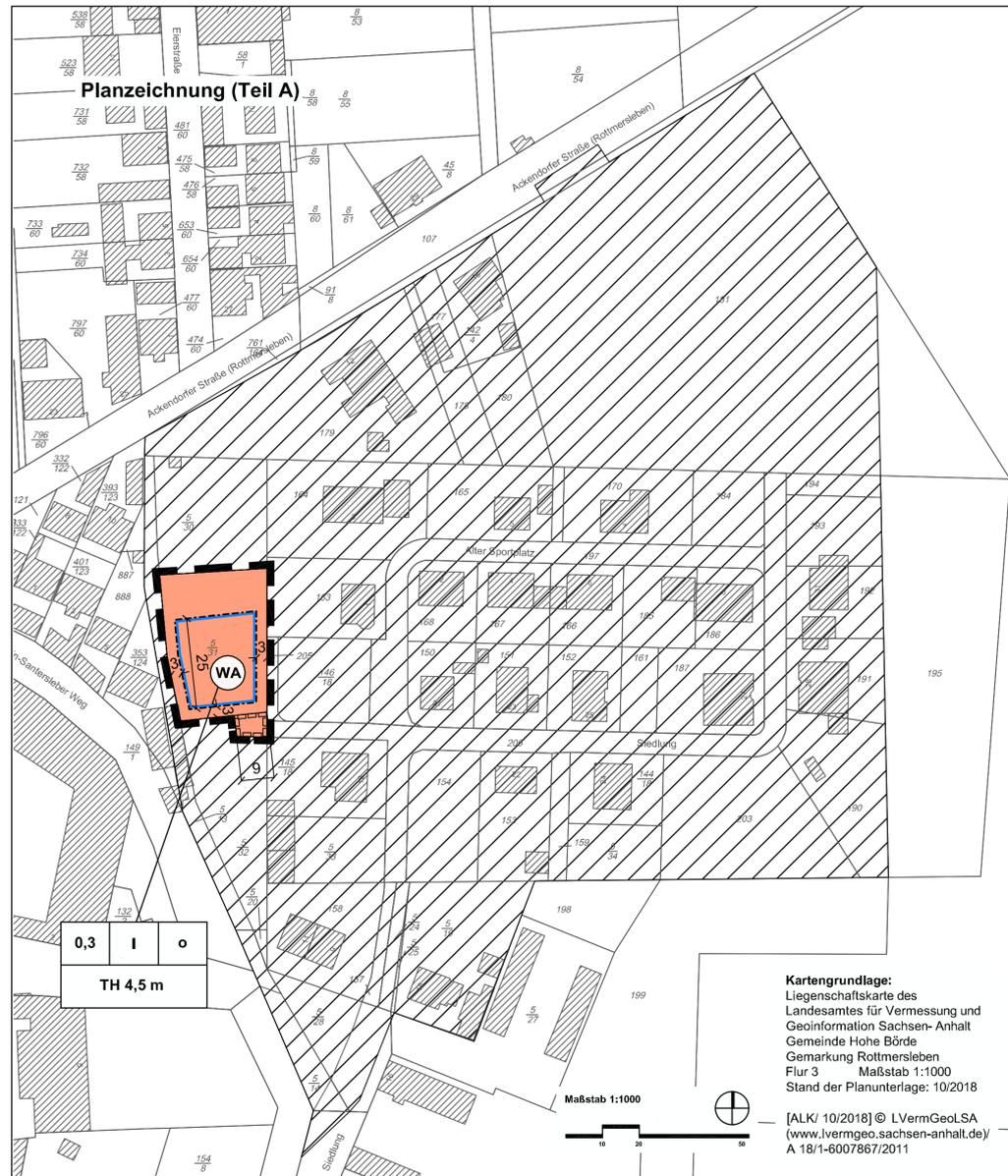
Sträucher

- Berberis vulgaris
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Philadelphus coronarius
- Prunus spinosa
- Ribes sanguineum
- Rosa canina
- Rosa rugosa
- Sambucus nigra
- Salix speciosa
- Spiraea vanhouttei
- Syringa chinensis
- Viburnum opulus

Heckengehölze

- Berberis candidula
- Berberis gagnepainii
- Deutzia gracilis
- Mahonia aquifolium
- Potentilla ruicosa
- Spiraea x bumalda
- Spiraea japonica

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Roßkastanie
- Esche
- Stieleiche
- Traubeneiche
- Winterlinde
- Krimlinde
- Feldahorn
- Kugelahorn
- Erlé
- Birke
- Hainbuche
- Weißdorn, Rotdorn u.a.
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Weiden
- Mehlbeere
- Sauerdorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Liguster
- Heckenkirsche
- Falscher Jasmin
- Schlehe
- Blutjohannesbeere
- Hundsrose
- Kartoffelrose
- Holunder
- Weiden
- Spierstrauch
- Flieder
- Schneeball
- Kissenberberitze
- Berberitze
- Maiblumenstrauch
- Mahonie
- Fingerkraut
- Spierstrauch
- Spierstrauch



Planzeichenerklärung (§ 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)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen



0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstücks 5/31 der Flur 3, Gemarkung Rottmersleben zu belasten sind

Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem nur die textlichen Festsetzungen geändert werden

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



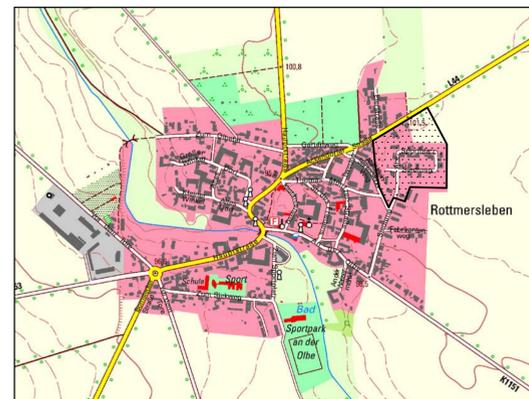
Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Bebauungsplan Nr. 45 - 1
"Alter Sportplatz", 6. Änderung
in der Ortschaft Rottmersleben
im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1000



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

Lage im Raum
TK10/ 10/2012 © LVermGeoLSA
(www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-600/7867/2011

<p>Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 - 1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2019 bekanntgemacht am 26.02.2020</p> <p>Hohe Börde, den 08.07.2020 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 08.07.2020 gez. J. Funke Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 04.02.2020</p> <p>Hohe Börde, den 08.07.2020 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>vom 05.03.2020 bis 06.04.2020 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 26.02.2020 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den 08.07.2020 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>
<p>Die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß §10 BauGB am 07.07.2020</p> <p>Hohe Börde, den 08.07.2020 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Hohe Börde, den 08.07.2020 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 05.08.2020 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den 12.08.2020 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</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 Die Bürgermeisterin</p>