

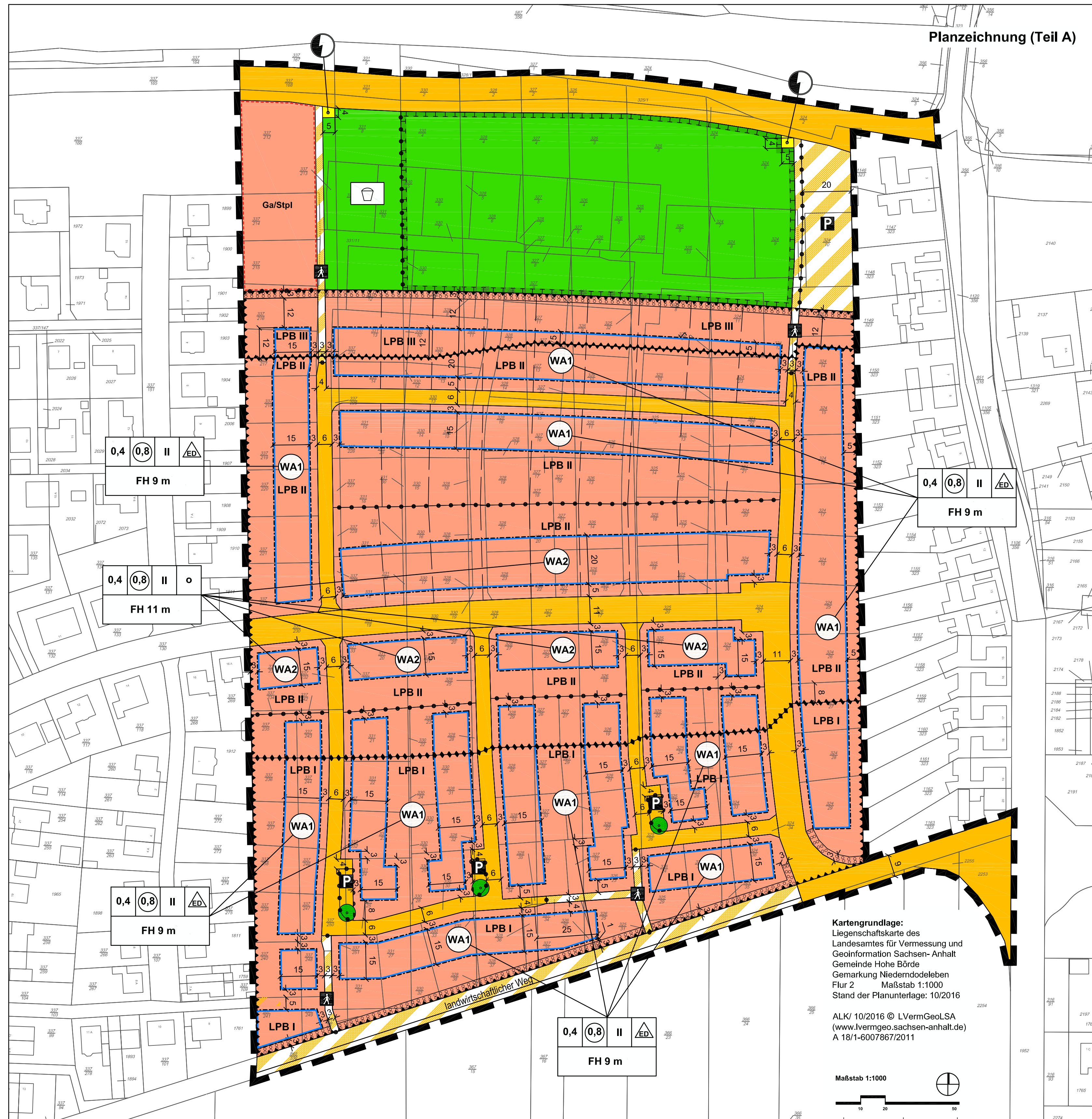
**Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21-5 "Wohngebiet Süd II" in der Ortschaft Niedermodeleben (Wartbergblick)**

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 20.06.2017 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21-5 "Wohngebiet Süd II" in der Ortschaft Niedermodeleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**  
Neufassung der textlichen Festsetzungen  
(Änderungen in Schrägschrift)

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind unzulässig.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(1) Der Bezugspunkt für Firsthöhenangaben ist die mittlere Höhe der Oberkante des an das Grundstück anliegenden Gehweges bzw. Wohnweges gemessen an der Begrenzungslinie. Bei erheblich vom Bezugspunkt nach Satz 1 abweichenden natürlichen Geländehöhen können Abweichungen von bis zur Differenz zwischen der natürlichen Geländehöhe und der Höhe des Bezugspunktes zugelassen werden.  
(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.  
(3) In den WA1 Gebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- § 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)  
(1) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten haben.  
(2) Auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze ist die Errichtung von Garagen allgemein zulässig, auch soweit sie die in § 6 Abs. 9 Nr. 1 BauOLA festgelegte Gesamtlänge von 9 Metern überschreiten.
- § 4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA1 Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
(1) Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) und der Lärmpegelbereiche II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56- 60 dB(A)) und I (maßgeblicher Außenlärmpegel 50- 55 dB(A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschall-dämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich III 35 dB(A). Im Lärmpegelbereich II und im Lärmpegelbereich I beträgt der erforderliche Lärmschalldämmwert der Außenbauteile 30 dB(A).  
Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Lärmpegelbereichen II und III entweder zur von der Lärmquelle im Norden des Gebietes abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.  
Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Freisitze) sind im Lärmpegelbereich III unzulässig.  
(2) Ausnahmen von Abs. 1 können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist.
- § 6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)  
(1) Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind groß- oder mittelkronige Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte können auf Basis der Erschließungsplanung vom eingetragenen Standort um bis zu 3 Meter abweichen.  
(2) Auf der mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher versehenen Fläche ist für die Bepflanzung ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1 Meter einzuhalten. Es sind 20% Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste als Heister und 80% als Sträucher aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen  
(3) Entlang der Planstraßen mit einer Breite von 11 Meter sind einseitig im Abstand von maximal 15 Meter groß- oder mittelkronige Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.  
(4) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein Laubbäumchen aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
- § 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
(1) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens auf einer Teilfläche von bis zu 3000 m<sup>2</sup>, standortgerechte Bepflanzung des Bereiches mit Feldgehölzinseln auf 20% der eingetragenen Fläche aus untenstehender Gehölzliste extensive Pflege der verbleibenden Bereiche durch maximal 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr.

| Pflanzliste           |                | Sträucher und Gehölze |                           |
|-----------------------|----------------|-----------------------|---------------------------|
| großkronige Laubbäume |                |                       |                           |
| Quercus robur         | - Stieleiche   | Acer ampestre         | - Feldahorn               |
| Fraxinus excelsior    | - Esche        | Cornus sanguinea      | - Roter Hartriegel        |
| Acer platanoides      | - Spitzahorn   | Corylus avellana      | - Haselnuß                |
| Tilia cordata         | - Winterlinde  | Ligustrum vulgare     | - Liguster                |
| Acer pseudo-platanus  | - Bergahorn    | Rosa canina           | - Wildrose                |
|                       |                | Crataegus spec.       | - Weißdorn                |
|                       |                | Prunus spinosa        | - Schlehdorn              |
|                       |                | Viburnum opulus       | - Gewöhnlicher Schneeball |
|                       |                | Lonicera xylosteum    | - Rote Heckenkirsche      |
|                       |                | Euonymus europaeus    | - Pfaffenhütchen          |
| mittelkronige Bäume   |                |                       |                           |
| Prunus avium          | - Vogelkirsche |                       |                           |
| Pyrus pyrastrer       | - Wildbirne    |                       |                           |
| Sorbus aucuparia      | - Eberesche    |                       |                           |
| Cornus betulus        | - Hainbuche    |                       |                           |
| Malus sylvestris      | - Wildapfel    |                       |                           |



Planzeichnung (Teil A)

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

- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - sonstige Planzeichen
- II. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (Numeruszuatz für textliche Festsetzung)
  - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 11 m Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
- III. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - nur Einzel oder Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- IV. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Zweckbestimmung: Stellplätze, Stellplatzanlage, Garagen
  - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- VI. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen
  - Zweckbestimmung: Elektrizität
- VII. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
  - Grünfläche öffentlich Zweckbestimmung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen
- VIII. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - anzupflanzender Baum
- IX. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe § 5 textliche Festsetzungen
- X. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Abgrenzung von Nutzungsgliederungen
- XI. Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



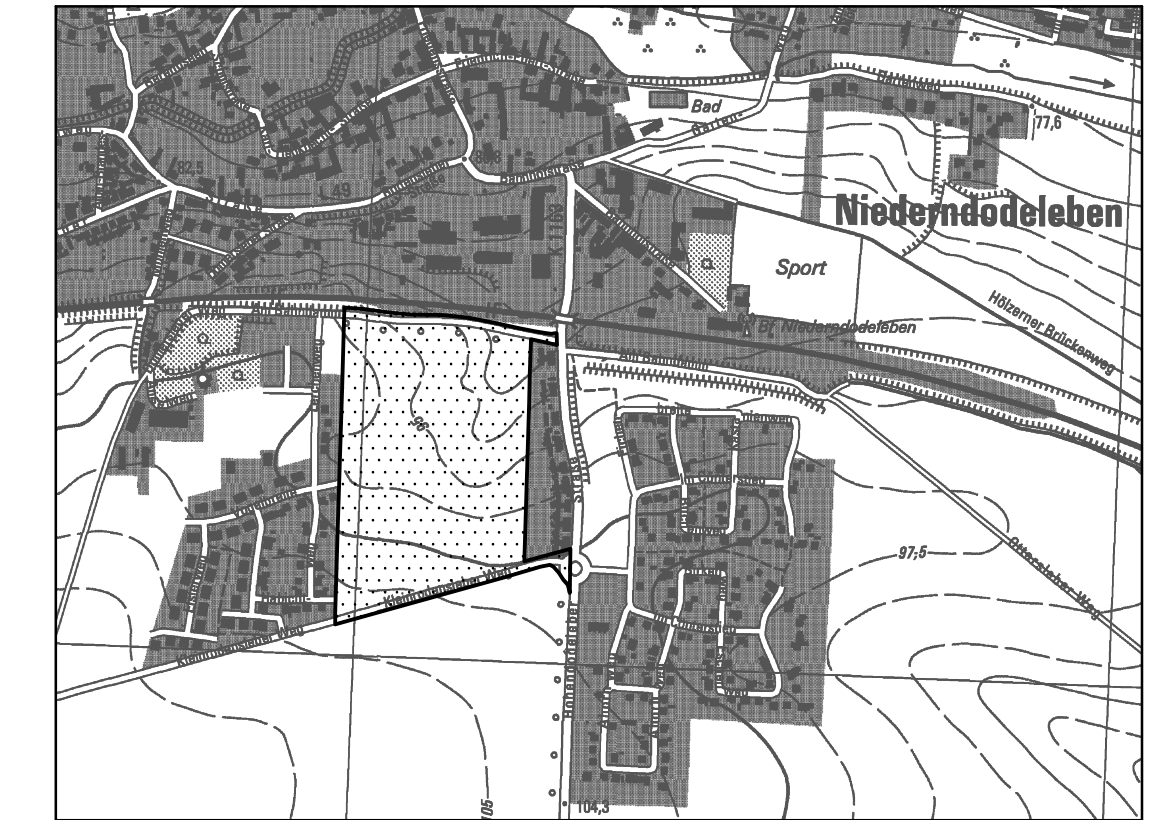
**Gemeinde Hohe Börde**  
Ortschaft Niedermodeleben  
Landkreis Börde

**Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde**

**Bebauungsplan Nr. 21-5 "Wohngebiet Süd II" (Wartbergblick) in der Ortschaft Niedermodeleben 3. Änderung**

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 © LVermeGeo.SA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) A 181-6007867/2011

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <p><b>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21-5 "Wohngebiet Süd II" in der Ortschaft Niedermodeleben (Wartbergblick)</b></p> <p>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 20.06.2017 die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21-5 "Wohngebiet Süd II" in der Ortschaft Niedermodeleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Hohe Börde, den 22.06.2017<br/>gez. Trittel<br/>Die Bürgermeisterin</p> | <p><b>Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21-5 "Wohngebiet Süd II" in der Ortschaft Niedermodeleben Gemeinde Hohe Börde beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.09.2016 bekanntgemacht am 28.12.2016</p> <p>Hohe Börde, den 22.06.2017<br/>gez. Trittel<br/>Die Bürgermeisterin</p> | <p><b>Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</b></p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 21.06.2016<br/>gez. J. Funke<br/>Planverfasser</p> | <p><b>Den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 04.04.2017</p> <p>Hohe Börde, den 22.06.2017<br/>gez. Trittel<br/>Die Bürgermeisterin</p>                              |
| <p><b>Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</b></p> <p>vom 20.04.2017 bis 22.05.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 12.04.2017 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den 22.06.2017<br/>gez. Trittel<br/>Die Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Die 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß §10 BauGB am 20.06.2017</p> <p>Hohe Börde, den 22.06.2017<br/>gez. Trittel<br/>Die Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b></p> <p>am 22.06.2017</p> <p>Hohe Börde, den 22.06.2017<br/>gez. Trittel<br/>Die Bürgermeisterin</p>  | <p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 05.07.2017 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den 06.07.2017<br/>gez. Trittel<br/>Die Bürgermeisterin</p> |