

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 7. 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;
 - 2. Die Traufhöhe darf, in den Bereichen in denen sie durch Planeintrag begrenzt ist, 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 Straßenbegrenzungslinie des an das Baugrundstück angrenzenden Abschnittes der Straße, festgesetzt.
 4. Eine Bebauung mit einem zweiten Vollgeschoss kann ausnahmsweise auch in den Bereichen, in denen nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt ist, zugelassen werden, wenn die Firsthöhe 9 Meter über dem Bezugspunkt nicht überschreitet.
 5. In Geschossebenen 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, Kleinkinderspielflächen, 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 dfer allgemeinen Wohngebiete sind bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zu einem Flächenanteil von 25 % und bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zu 15 % 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 Straßenraumes 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, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Material).
 - Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,0 m, laut Pflanzliste anzupflanzen.

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen dfer allgemeinen Wohngebiete sind bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zu einem Flächenanteil von 25 % und bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zu 15 % 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 Straßenraumes 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, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Material).

Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,0 m, laut Pflanzliste anzupflanzen.

Die Pkw-Stellflächen innerhalb der privaten Grundstücke sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Material).

Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,0 m, laut Pflanzliste anzupflanzen.

Die Pkw-Stellflächen innerhalb der privaten Grundstücke sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Material).

Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,0 m, laut Pflanzliste anzupflanzen.

Die Pkw-Stellflächen innerhalb der privaten Grundstücke sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Material).

Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,0 m, laut Pflanzliste anzupflanzen.

Die Pkw-Stellflächen innerhalb der privaten Grundstücke sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Material).

Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,0 m, laut Pflanzliste anzupflanzen.

Pflanzliste

Bäume großkronig
 Acer platanoides
 Acer pseudoplatanus
 Aesculus hippocastanum "Baumannii"
 Fraxinus excelsior
 Quercus robur
 Quercus petraea
 Tilia cordata
 Tilia euchlora

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 speziez
 Spiraea vanhouttei
 Syringa chinensis
 Viburnum opulus

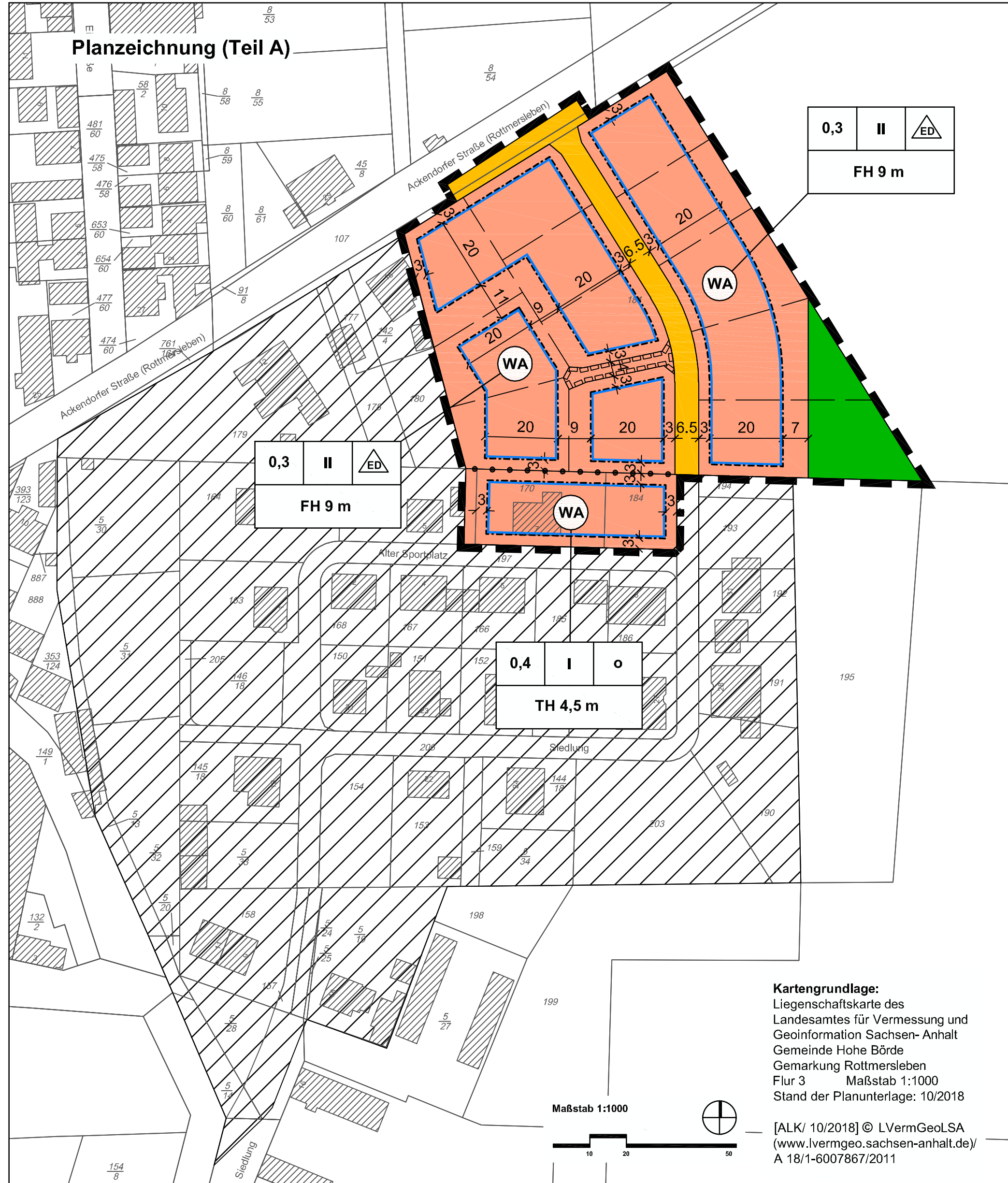
Heckengehölze
 Berberis candidula
 Berberis gagnepainii
 Deutzia gracilis
 Mahonia aquifolium
 Potentilla ruticosa
 Spiraea x bumalda
 Spiraea japonica

Spitzahorn
 Bergahorn
 Roßkastanie
 Esche
 Stieleiche
 Traubeneiche
 Winterlinde
 Krimlinde

Feldahorn
 Kugelahorn
 Erle
 Birke
 Hainbuche
 Weißdorn, Rotdorn u.a.
 Vogelkirsche
 Traubenkirsche
 Weiden
 Mehlbeere

Sauerdorn
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Haselnuß
 Liguster
 Heckenkirsche
 Falscher Jasmin
 Schlehe
 Blutjohannesbeere
 Hundrose
 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)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 6. sonstige Planzeichen
- II. Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 6. sonstige Planzeichen
- III. Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 6. sonstige Planzeichen



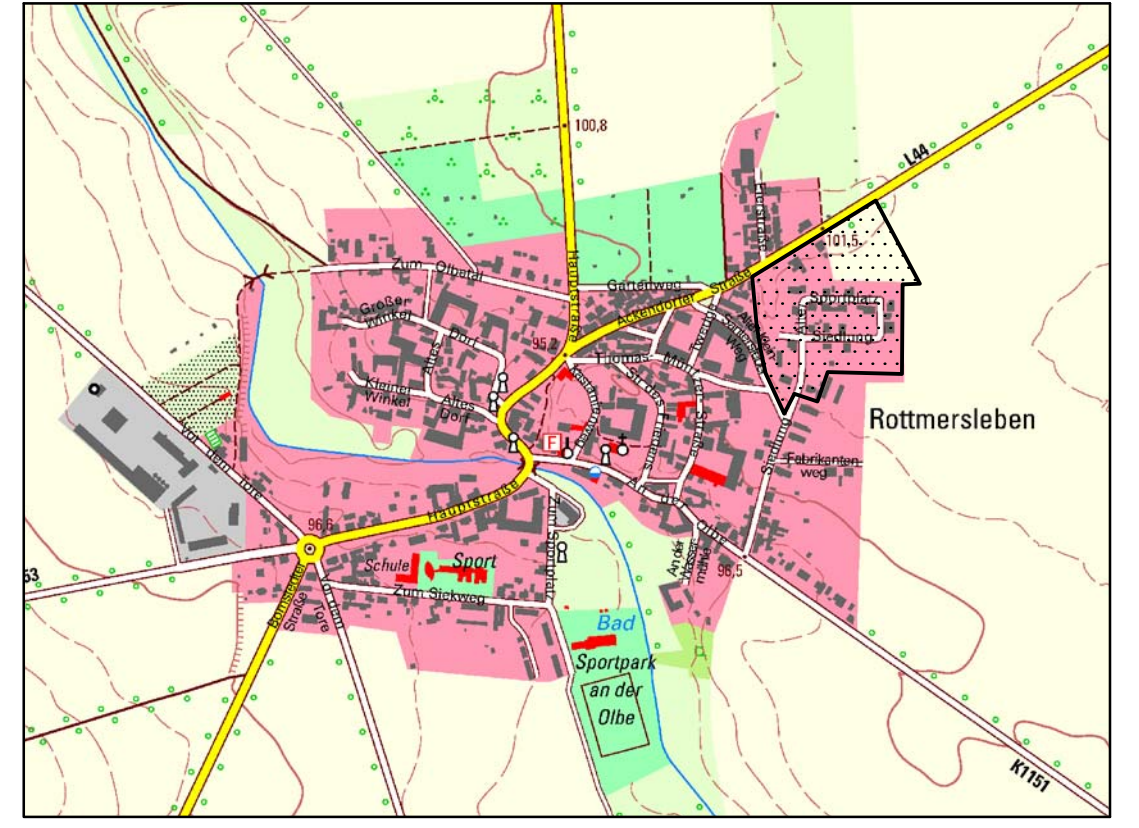
Gemeinde Hohe Börde
 Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Bebauungsplan Nr. 45 - 1 "Alter Sportplatz",
 7. Änderung und Ergänzung
 in der Ortschaft Rottmersleben

Vorentwurf April 2021

Maßstab: 1:1000



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

Lage im Raum:
 TK10/ 10/2012 © L.VermGeo.SA
 (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A 18/1-6007867/2011

<p>Die Aufstellung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 45 - 1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2020 bekanntgemacht am</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der 7. Änderung und Ergänzung 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</p> <p>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</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>
<p>Die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß §10 BauGB am</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>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</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>