

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

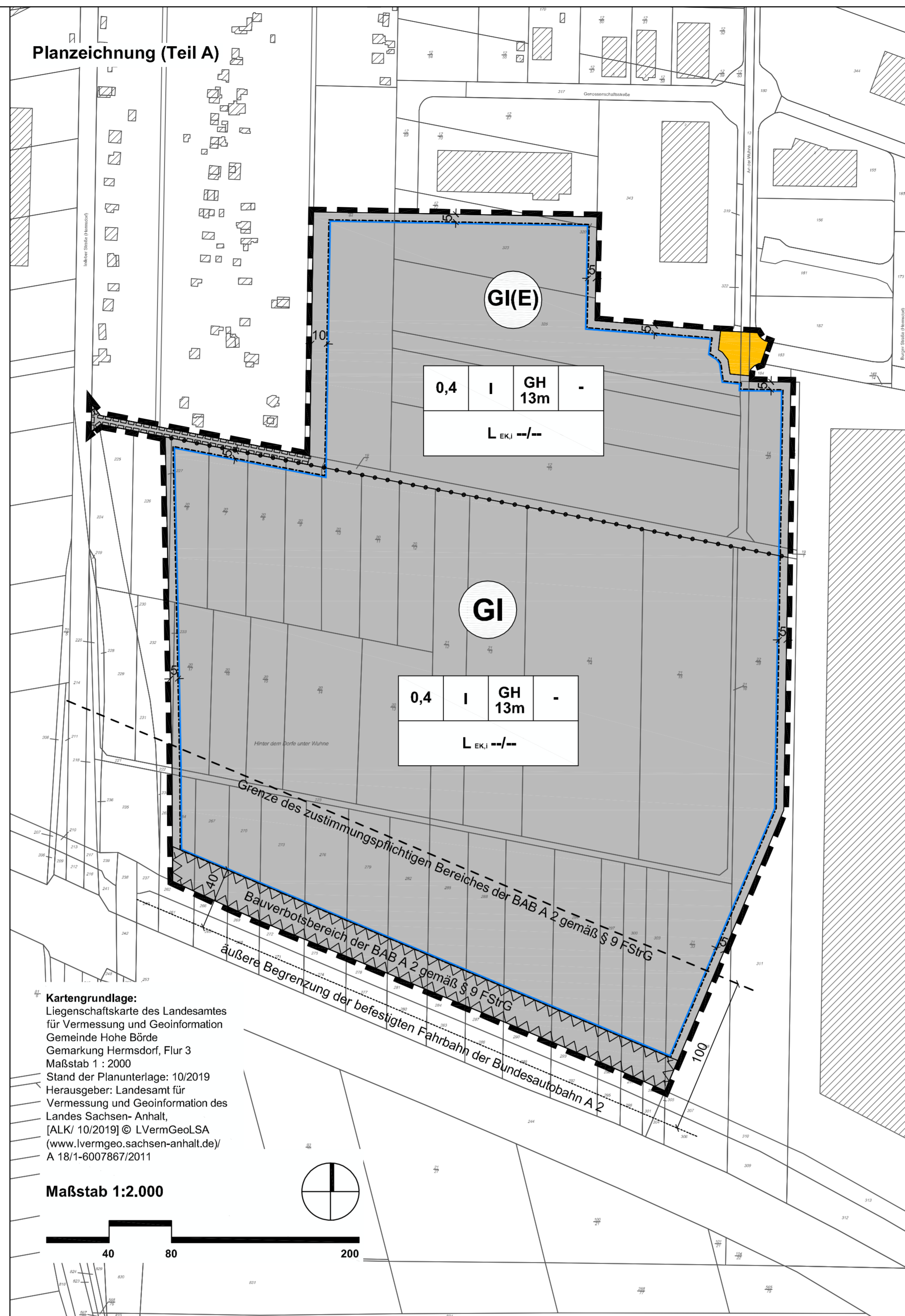
§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Nutzungen und Betriebe) in den Baugebietsflächen nur zulässig sind, wenn ihre Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45691 tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Das festgesetzte Emissionskontingent in  $dB(A)/m^2$  bezieht sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch Nutzungsartengrenze (Planzeichen 15.14, gem. PlanZV) abgegrenzte Baugebietsfläche. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 gemäß den Vorgaben der (noch zu erarbeitenden) Schalltechnischen Untersuchung (Anlage zur Begründung).  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15  $dB(A)$  unterschreitet (Relevanzgrenze).  
Eine Überschreitung der festgesetzten Emissionskontingente kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Abschirmungen die der emittierenden Teilfläche zuzuordnenden Teilimmissionspegel an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.  
Hinweis: die DIN 45691 liegt in der Gemeinde Hohe Börde zur Einsicht bereit.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe, deren Betrieb den Bestimmungen der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) unterliegt, im Plangebiet unzulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Industriegebieten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie über eine Lärmschalldämmung von Außenbauteilen und gegebenenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen. Der Bemessung der Lärmschalldämmung ist der Fall maximaler Ausnutzung der zulässigen Emissionskontingente und die Belastung durch die Bundesautobahn A 2 zu Grunde zu legen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein unzulässig sind. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen untergeordnet ist. Verkaufsflächenanteile von unter 15 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsfläche und mit nicht mehr als 400  $m^2$  Verkaufsfläche gelten als untergeordnet. Ausnahmsweise zulässig sind auch Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40  $m^2$ .
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen in den Industriegebieten allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschossflächenzahl von 0,4 bis 0,6 durch Gebäude zugelassen werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der im Planteil A festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen über die bereits allgemein gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassene Überschreitung von 0,6 bis zu 0,8 zugelassen werden kann. Voraussetzung für die gemäß Satz 1 und 2 zulässigen Überschreitungen ist, dass der hieraus resultierende zusätzliche Eingriff in Höhe von 6 Wertpunkten je  $m^2$  nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (gem. RdErt. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2) kompensiert wird. Hierfür können zunächst die aus der Bilanzierung errechneten überschüssigen 22.961 Wertpunkte angerechnet werden.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ausnahmsweise bis zu zwei Vollgeschosse überschritten werden darf, wenn die Grundfläche zweigeschossiger Gebäude oder Gebäudeteile einen untergeordneten Anteil einnimmt. Als untergeordnet im Sinne von Satz 1 ist ein Anteil an der Grundfläche der Gebäude des Baugrundstückes von 20% anzunehmen.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist und es sich entweder um von der Höhe geringfügige Überschreitungen oder um Überschreitungen auf einem untergeordneten Flächenanteil handelt.

### Hinweise:

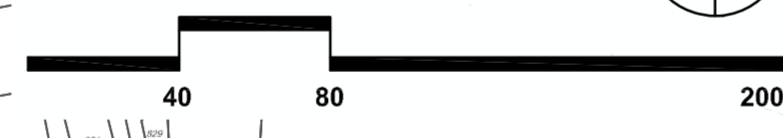
Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters gehört. Es besteht ein Tötungsverbot für die Tiere des Anhang IV der FFH-RL. Dies erfordert vor Beginn jeglicher erdengreifender Arbeiten eine vorherige Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern und ggf. deren Umsetzung in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche.

## Planzeichnung (Teil A)



**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation  
Gemeinde Hohe Börde  
Gemarkung Hermsdorf, Flur 3  
Maßstab 1 : 2000  
Stand der Planunterlage: 10/2019  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt,  
[ALK/ 10/2019] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1-6007867/2011

**Maßstab 1:2.000**



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

### I. Festsetzungen

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

**GI** Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

**GI(E)** eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

**$L_{EK,i}$  -/-** Emissionskontingent  $L_{EK,i}$  gemäß DIN 45691  
Tagwert/ Nachtwert in  $dB(A)/m^2$

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH 13 m** Höhe baulicher Anlagen gemessen über dem Bezugspunkt der Höhe Begrenzung der Straßenverkehrsfläche an der Stelle der Zufahrt zum Baugrundstück

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

- keine Bauweise festgesetzt

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen öffentlich

4. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Kleingartenanlage auf dem Flurstück 20/85 zu belasten sind

Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind (§ 9 FStGr)

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung

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

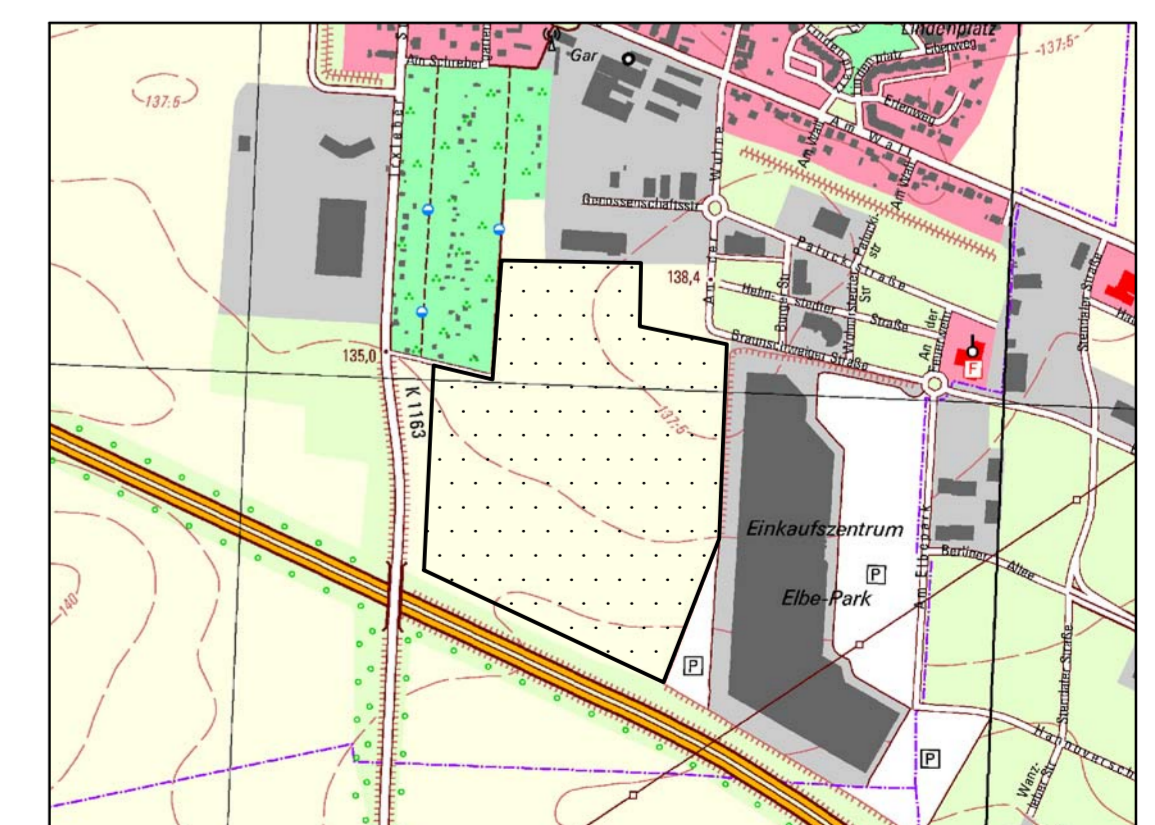


**Gemeinde Hohe Börde**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 12 - 8**  
**"Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Elbeparkes"**  
in der Ortschaft Hermsdorf

Vorentwurf  
Stand Juli 2021

Maßstab: 1:2.000



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

Lage im Raum  
TK10/ 10/2017 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011

### Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 12-8 "Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12-8 "Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

### Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12-8 "Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf Gemeinde Hohe Börde beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2019, bekanntgemacht am .....

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

### Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

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

Irxleben, den

Planverfasser

### Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

### Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

### Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

### Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin