

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

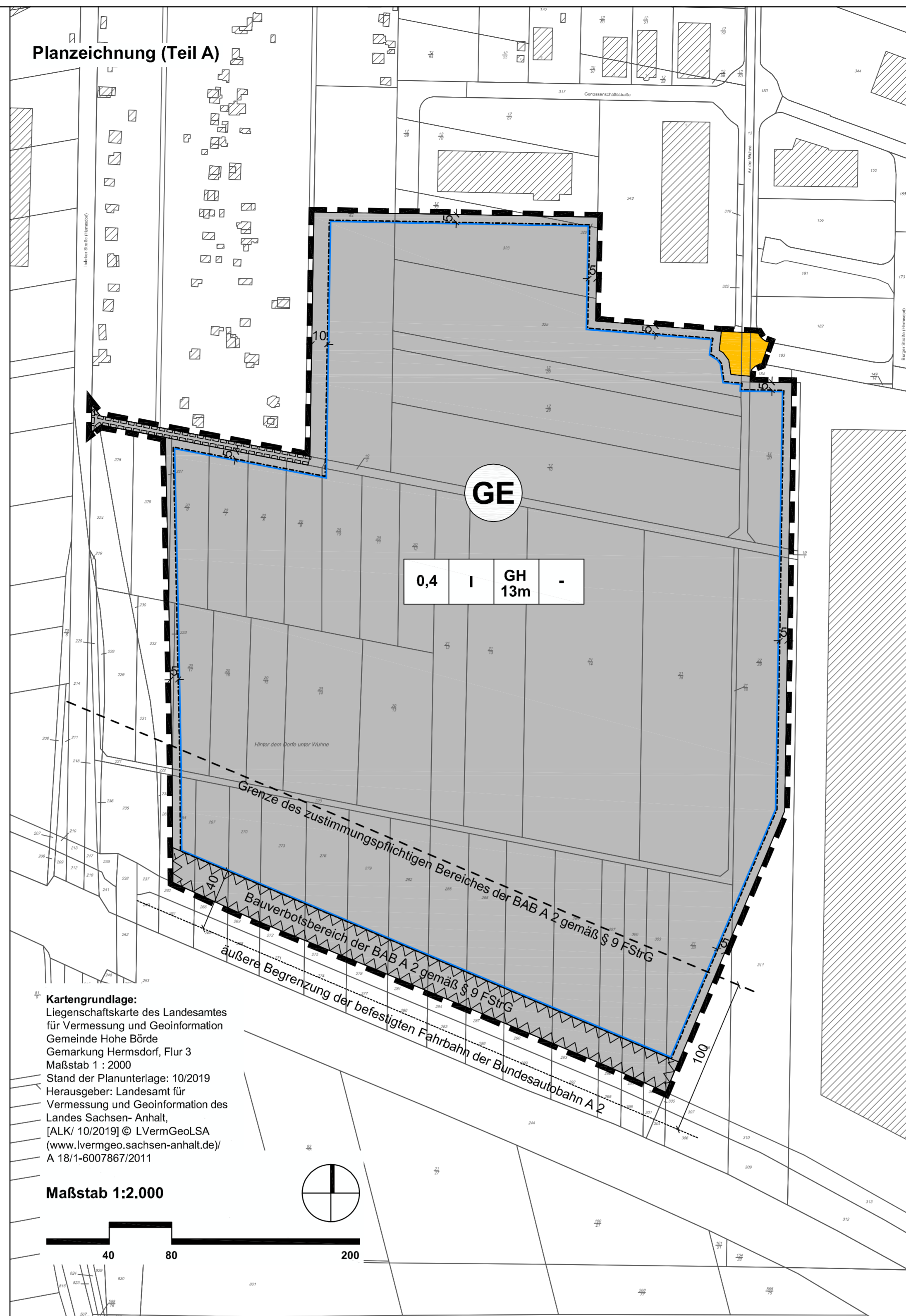
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe, deren Betrieb den Bestimmungen der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) unterliegt, im Plangebiet unzulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie über eine Lärmschallschirmung von Außenbauteilen und gegebenenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen. 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. Verkaufsfächenanteile von unter 15 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsfläche und mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gelten als untergeordnet. Ausnahmsweise zulässig sind auch Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>.
- 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 Grundflächenzahl 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<sup>2</sup> nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (gem. RdErl. 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 bis zu 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:

1. 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. Im Nordwesten des Gebietes vorhandene Erdablagerungen größeren Umfangs weisen eine Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse auf. Es besteht ein Tötungsverbot für die Tiere des Anhang IV der FFH-RL. Dies erfordert vor Beginn jeglicher erdgreifender Arbeiten eine vorherige Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern und ggf. deren Umsetzung in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche bzw. ein Absuchen der betroffenen Teilfläche auf Zauneidechsen und ggf. deren Umsetzung.

2. Bauvorhaben in der Anbauverbotszone bzw. im Anbaubeschränkungsbereich der Bundesautobahn A 2 bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

## 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)

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**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 FStRG)

⋯ Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung

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

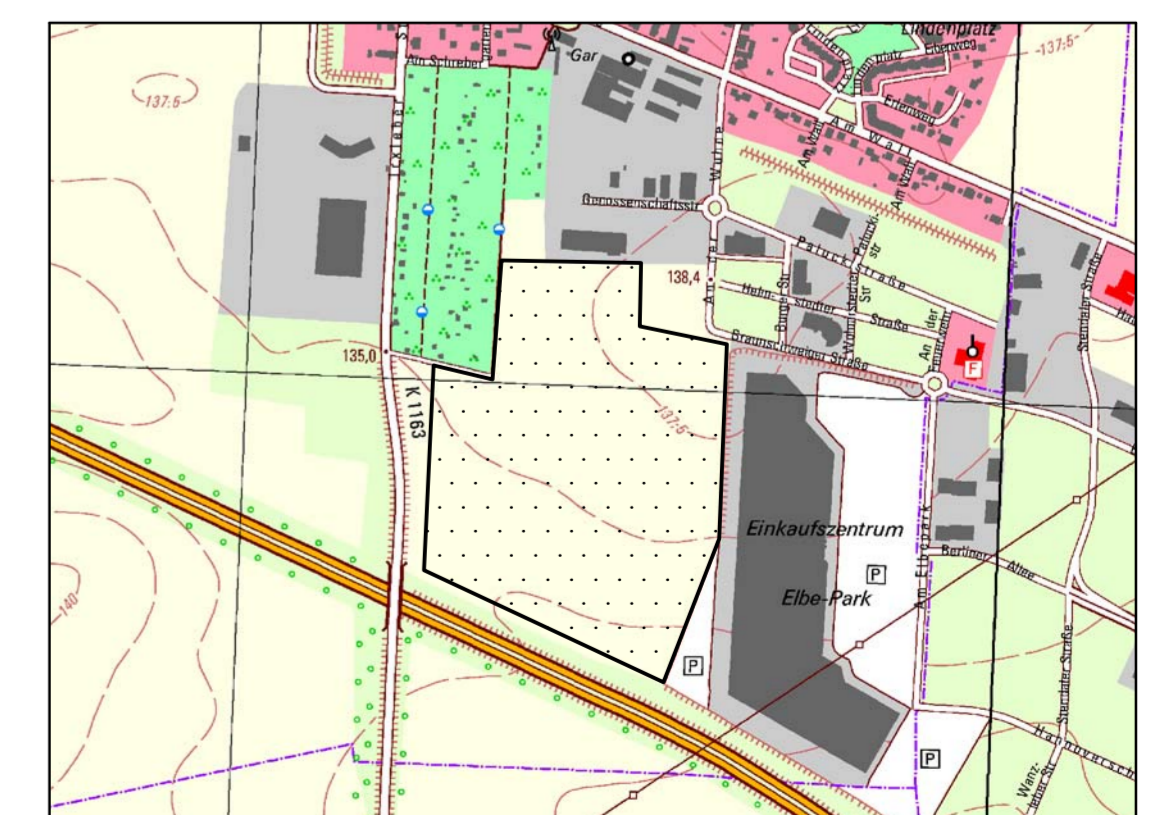


**Gemeinde Hohe Börde**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 12 - 8**  
**"Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes"**  
in der Ortschaft Hermsdorf

Entwurf  
Stand September 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

<p><b>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 12-8 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf</b></p> <p>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 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12-8 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf Gemeinde Hohe Börde beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2019, bekanntgemacht am 21.07.2021</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>_____</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><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.09.2021</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>
<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>_____</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><b>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b></p> <p>_____</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>_____</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>