Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 21 - 14
"Neues Ortszentrum Niederndodeleben"
Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vm 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 - 14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" an der Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)

---

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass das urbane Gebiet MU wie folgt gegliedert wird: - im MU 1 Gebiet sind nur die in § 6a Abs. 2 BauNVO angeführten Nutzungen Geschäfts und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig; - im MU 2 Gebiet sind im Erdgeschoss alle in § 6a Abs. 2 BauNVO angeführten Nutzungen oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig in den Obergeschossen sind Büro- und Verwaltungsnutzungen in den mit 1 im Plan gekennzeichneten Bestandsgebäuden.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet MK 1 Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche der Einrichtung von maximal 1.200 m² und nur in den Erdgeschossen zulässig sind. Der Anteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtsortiment von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche über 200 m² muss mindestens 80% betragen.
Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet MK 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufzentren unzulässig sind.

(3) Gemäß § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO wird festgesetzt, dass sonstige Wohnungen im Kerngebiet nur im MK 2 Gebiet und nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

(4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und Tankstellen im gesamten Plangebiet unzulässig sind.

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Werbeanlagen eine Höhe von 6 m gemessen über der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie der Hohendodeleber Straße im angrenzenden Abschnitt nicht überschreiten dürfen..

§ 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise ist festgesetzt - offene Bauweise mit folgenden Abweichungen: Gebäude sind auch mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

§ 3 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass eine zweite Zufahrt zum Plangebiet über die private Stellplatzanlage herzustellen ist.

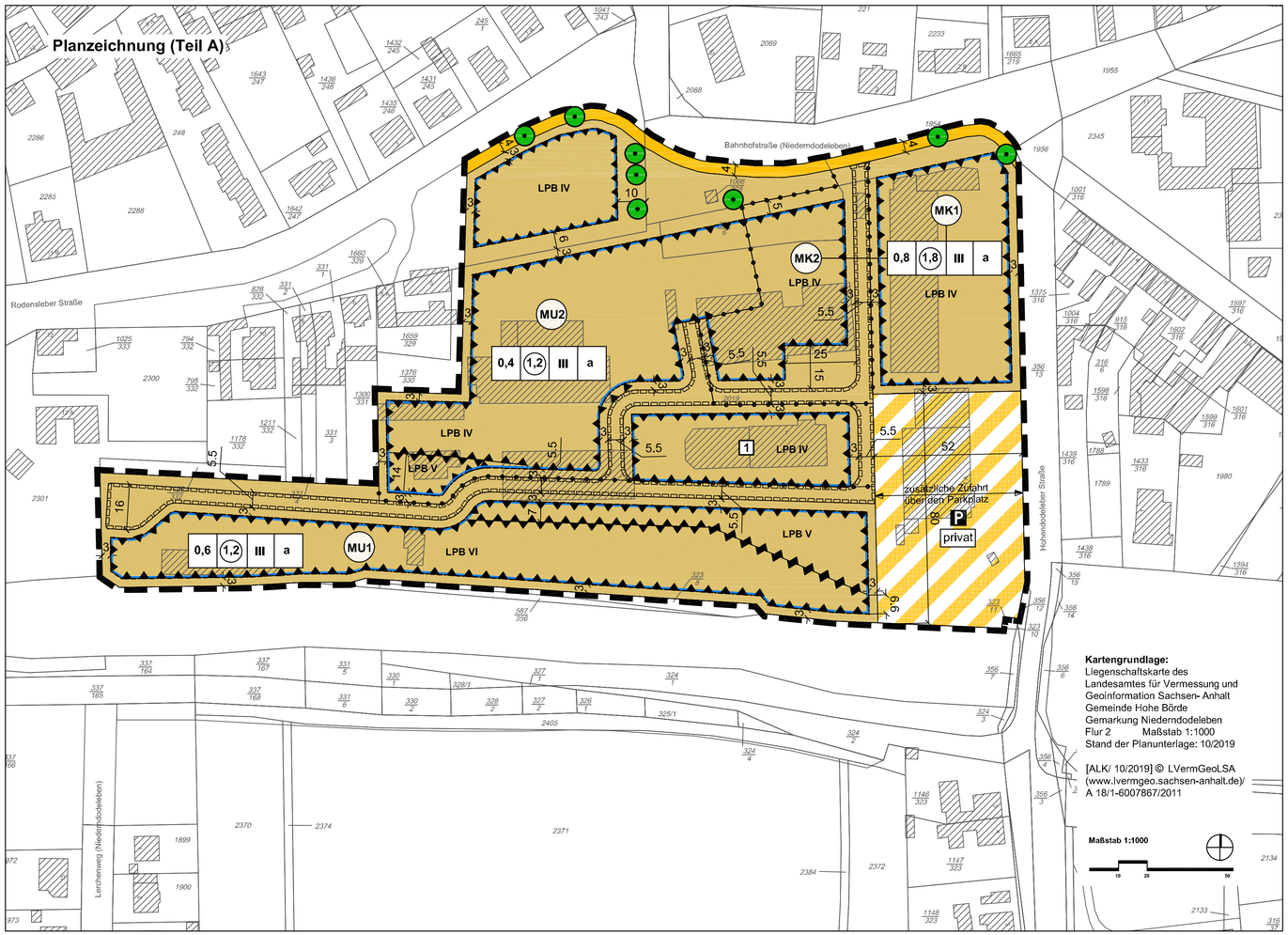
§ 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches VI (maßgeblicher Außenlärmpegel 76-80 dB(A)) und der Lärmpegelbereiche V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71- 75 dB(A)) und IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66- 70 dB(A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich V 45 dB(A) und im Lärmpegelbereich IV 40 dB(A). Im Lärmpegelbereich VI sind Wohnungen gemäß § 1 Abs. 1 ausgeschlossen.
Schlafräume und Kinderzimmer sind im Lärmpegelbereich V unzulässig, im Lärmpegelbereich IV sind sie entweder zur von der Lärmquelle im Süden des Gebietes abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.
Für Büros oder ähnlich genutzte Räume beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich VI 45 dB(A), im Lärmpegelbereich V 40 dB(A) und im Lärmpegelbereich IV 35 dB(A).

(2) Ausnahmen von Abs. 1 sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen durch andere Gebäude oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist.

§ 5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Je 8 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Anpflanzung ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² vorzusehen.



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Hohe Börde
Gemarkung Niederndodeleben
Flur 2 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 10/2019

[ALK/ 10/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6007867/2011

Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- MU — urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) (Zahlenangabe zur Bezugnahme auf textliche Festsetzung)
- MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- 0,7 — Grundflächenzahl (GRZ) (Zahlenangabe als Beispiel)
- 1,2 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (Zahlenangabe als Beispiel)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche öffentlich
- P — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Stellplatzanlage privat

4. sonstige Planzeichen

- LPB ... — Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), siehe § 4 textliche Festsetzungen
- zu erhaltender Baum
- Umgrenzung der Flächen, die mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit und mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Hohe Börde

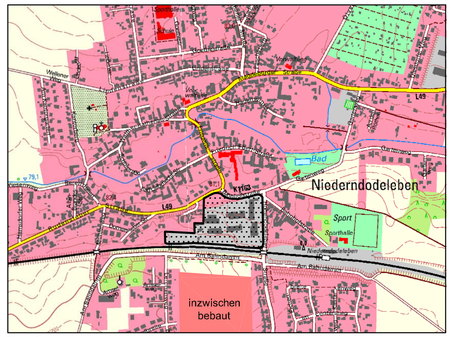
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 21 - 14
"Neues Ortszentrum Niederndodeleben"
Bahnhofstraße/Hohendodeleber Straße

geänderter Entwurf Stand Februar 2021

Maßstab: 1:1000

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 -14 "Neues Ortszentrum Niederndodeleben" Bahnhofstraße / Hohendodeleber Straße beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.12.2019, bekanntgemacht am 07.10.2020. 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 15.12.2020 Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin	**Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen** vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 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	**Inkraftgetreten** 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	**Planerhaltung § 215 BauGB** Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin



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

Lage im Raum
[TK10/ 10/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6007867/2011