

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B)**

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

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsanlage, von der das Baugrundstück erschlossen wird, gemessen an der Begrenzungslinie zum Baugrundstück.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- Im Baugebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

**§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

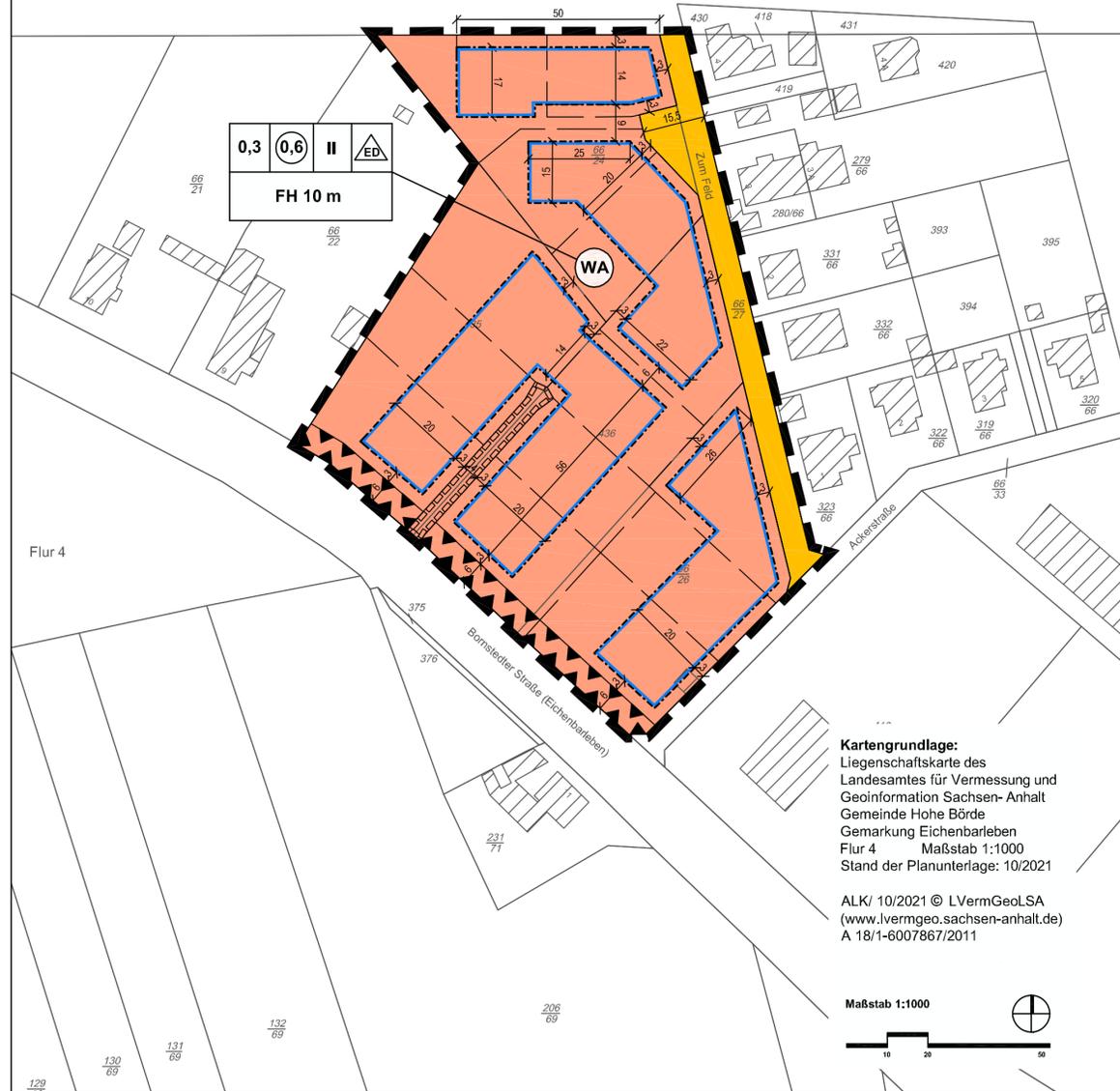
**§ 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand in durchgehend geschlossener Bauweise mit einer Höhe von mindestens 2,5 Meter herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf den an die Bundesstraße B 1 angrenzenden Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses folgende Einschränkungen gelten:
  - Wohnnutzungen sind nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile 35 dB(A).
  - Schlafräume und Kinderzimmer sind entweder zur von der Lärmquelle im Südwesten des Gebietes abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.
  - Nach Südwesten ausgerichtete Außenwohnbereiche sind im Obergeschoss unzulässig.

**Hinweise:**

- Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Januar 2018) liegt in der Gemeinde Hohe Börde zur Einsicht bereit.
- Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (z.B. Baum- und Bodenbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

**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)
  - WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 10 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
- sonstige Planzeichen
  - ▨** Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - ▭** Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterflieger zu belasten sind
  - ▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



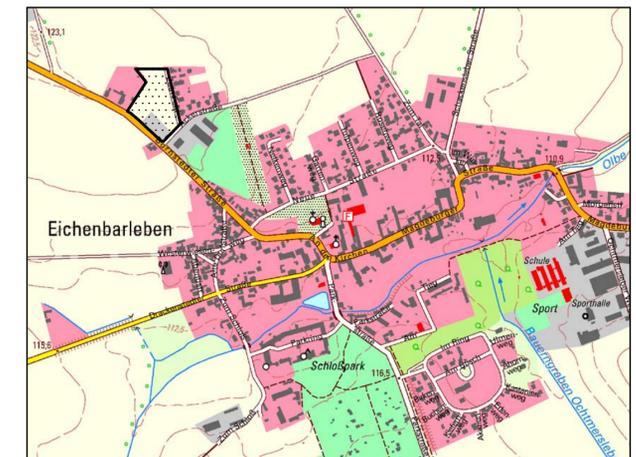
**Gemeinde Hohe Börde**

Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 06-6  
 "Bornstedter Straße/Zum Feld"  
 in der Ortschaft Eichenbarleben  
 im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

Entwurf  
 Januar 2022

Maßstab: 1:1.000



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

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

<p><b>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bornstedter Straße/Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2021 bekanntgemacht am .....</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 Ixleben</p> <p>Ixleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06-6 zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.02.2022</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt</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>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die den Bebauungsplan Nr. 06-6 "Bornstedter Straße/Zum Feld" in der Ortschaft Eichenbarleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</b></p> <p>_____</p> <p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</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>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>_____</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>