

**Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Wohngebiet am Sportplatz" in der Ortschaft Irlleben**

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Wohngebiet am Sportplatz" in der Ortschaft Irlleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Hohe Börde, den

**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)

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,8)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 4 m** Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen
- FH 9 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung,
- Zweckbestimmung PKW Stellplätze öffentlich

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- privat, Zweckbestimmung Garten
- öffentlich, Zweckbestimmung Parkanlage

5. Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der hinterliegenden Grundstücke
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der im Änderungsbereich hinterliegenden Grundstücke, Geh- und Fahrrecht zugunsten der außerhalb des Änderungsbereiches anliegenden Grundstücke
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten und Abgrenzung der Zweckbestimmung von Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Planzeichen ohne Normcharakter**

- vorgesehene Grundstücksaufteilung

Die örtliche Bauvorschrift tritt im Bereich der 8. Änderung außer Kraft.

**Hinweise:**

1. Die im Plan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze stellen keine abschließende Festsetzung dar, Garagen und Stellplätze bleiben in den Baugebieten weiterhin allgemein zulässig.
2. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Plangebiet in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Weiterhin sind die Zugriffsverbote auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten, europäische Vogelarten und Arten, die durch eine Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG geschützt sind, gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Hierzu ist es erforderlich, einen noch im Jahre 2021 genutzten Bau des Feldhamsters zu erhalten. Die Fallröhre des Baus, die sich unmittelbar auf der Grenze zum Flurstück 18/18 befindet ist aus der Nutzung auszugrenzen und zu sichern.

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen treten im Änderungsbereich anstelle der bisher wirksamen textlichen Festsetzungen, diese und die örtliche Bauvorschrift treten im Änderungsbereich außer Kraft.

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

- (1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig sind.
- (3) Als unterer Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Mitte der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche an dem Punkt der sich gegenüber der höhergelegenen senkrecht zur Straße orientierten Gebäudeaußenkante befindet. Grenzen zwei öffentliche Verkehrsflächen an, so ist die höhergelegene Straße maßgeblich. Steigt oder fällt das natürliche Gelände vom Bezugspunkt zu der ihm zugewandten Gebäudesseite, so ist die Höhenlage jeweils um das Maß der Steigung oder des Gefälles der Oberfläche zu erhöhen oder zu verringern. Für die Höhenlage der Mitte der Verkehrsfläche sind die in der Planzeichnung eingezeichneten Höhenangaben maßgeblich. Zwischenhöhen sind zu interpolieren.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.

**§ 2 von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die privaten Grünflächen und die an öffentlichen Grünflächen angrenzenden Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind von baulichen Anlagen auch Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt bei allgemeinen Wohngebieten für Flächen, die sich innerhalb eines Abstandes von 3 Meter gemessen von der Begrenzung der öffentlichen Grünfläche befinden. Einfriedungen sind auf diesen Flächen nur zulässig, wenn diese als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einem Öffnungsanteil von mindestens 70% ohne Kunststoffeinlagen mit einer Höhe bis zu 1,8 Meter ausgeführt werden. Der Zaun kann durch eine Hecke hinterpflanzt werden.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes, für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten oder für Nebenanlagen benötigt werden, als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten sind. Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Kiesschüttungen als Spritzwasserschutz um die Gebäudeaußenwände in einer Breite von maximal 50 cm vorgesehen werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

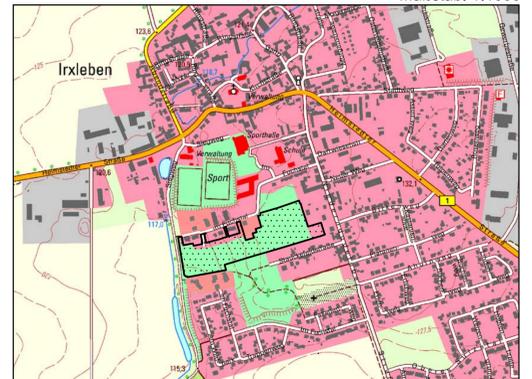


**Gemeinde Hohe Börde**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 14 - 9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlleben**  
**8. Änderung**  
im Verfahren nach § 13a BauGB

2. Entwurf mit Änderungen gemäß dem Abwägungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.07.2022

Maßstab: 1:1000



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

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

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <p><b>Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlleben Gemeinde Hohe Börde im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2021 bekanntgemacht am 09.04.2022</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>  | <p><b>Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irlleben</p> <p>Irlleben, den</p> <p>Planverfasser</p>    | <p><b>Den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.07.2021</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> | <p><b>Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</b></p> <p>vom 19.04.2022 bis 19.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 09.04.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p> |
| <p><b>Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß Abwägungsbeschluss des Gemeinderates vom 12.07.2022 geändert und hat erneut öffentlich ausgelegen</b></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>Die 8. Änderung des Bebauungsplanes nach Abwägung der Stellungnahmen als Satzung beschlossen</b></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>am .....</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Inkrafttreten</b></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>                  |