

**Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben"**

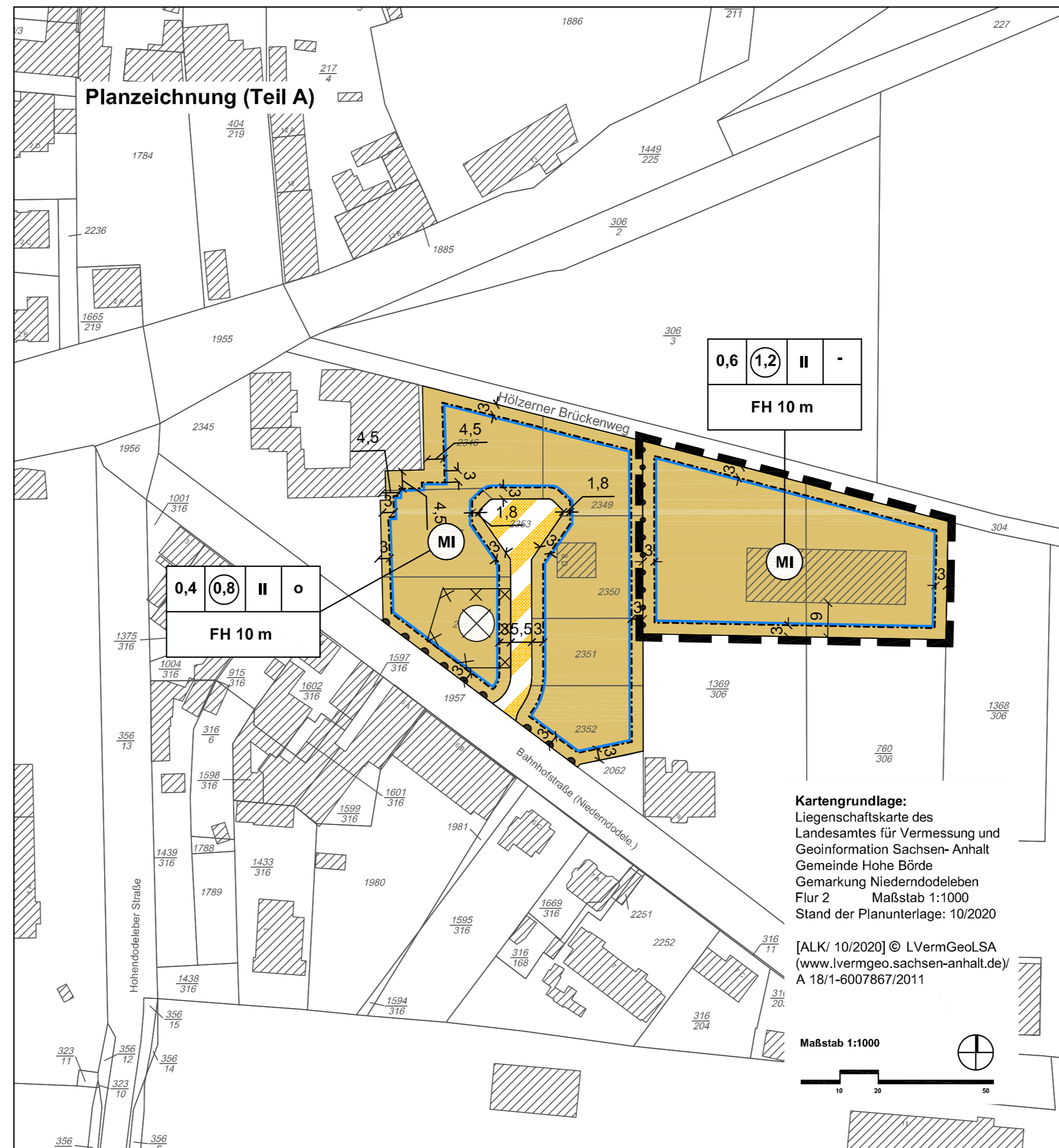
Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.  
 (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 88,5 m ü. NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
- § 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Auf den an die Bahnhofstraße angrenzenden Mischgebietsgrundstücken sind zur Straße ausgerichtete Außenwohnbereiche nur ebenerdig zulässig. Sie sind durch Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Erhaltung der Mauer, Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen) zur Straße abzuschirmen.

**Hinweise**

- Südlich der Bahnhofstraße befinden sich ein KFZ- Werkstattbetrieb und eine Gaststätte in den Gebäuden Bahnhofstraße 6a und 6b. Beide Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Der KFZ- Werkstattbetrieb hat seine Toröffnungen unmittelbar zur Bahnhofstraße ausgerichtet. Hierdurch ist mit Lärmimmissionen auf den zur Bahnhofstraße ausgerichteten Gebäudeseiten zu rechnen, die durch passiven Lärmschutz am Gebäude und aktiven Lärmschutz von Außenwohnbereichen abzuschirmen sind.
- Für das Plangebiet liegt eine orientierende Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen vor (Umweltberatung Dr. Marmodee vom 17.06.2017). Im gekennzeichneten Bereich wurden erhöhte Belastungen (Z2) an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in einer Tiefe von 1 Meter bis 3,5 Meter unter Geländeoberkante festgestellt. Der Erdaushub in diesem Bereich ist nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Börde abzustimmen.



**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)
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
    - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
    - (0,8)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
    - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 10 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - offene Bauweise
  - keine Bauweise festgesetzt

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

- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Privatstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**4. sonstige Planzeichen**

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzungen in Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



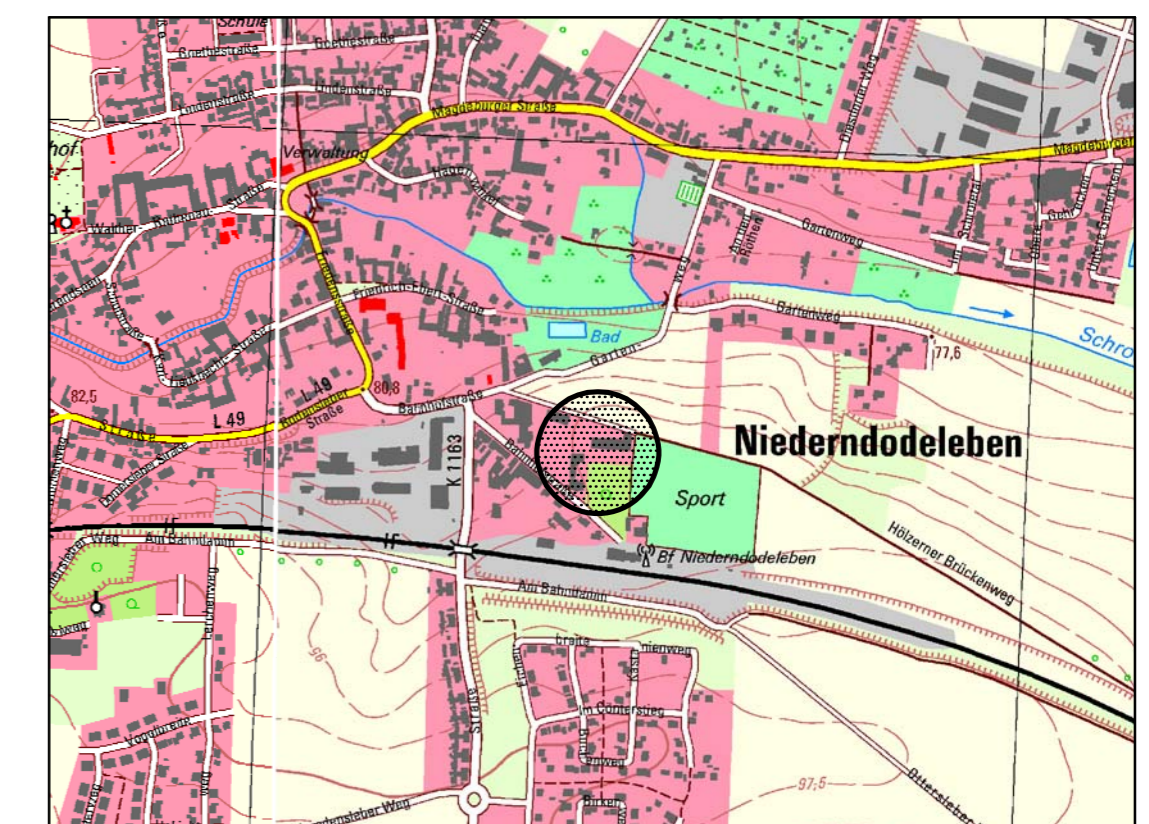
**Gemeinde Hohe Börde**  
 Landkreis Börde

**Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde**

**1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" im Verfahren nach § 13a BauGB**

Entwurf Stand Oktober 2022

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
 Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
 39167 Ixleben, 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 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2022 bekanntgemacht am .....</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</b></p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Ixleben</p> <p>Ixleben, den</p> <p>Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.11.2022</p> <p>Hohe Börde, den</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf der 1. Ergänzung 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>Die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes 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>	<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>