

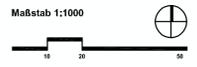
### Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohnnutzungen in den Geschossebenen oberhalb des Erdgeschosses nur zulässig sind, wenn sie über keine Öffnungen verfügen, die nach Südwesten in Richtung des Industrie- und Gewerbegebietes ausgerichtet sind und die Außenwände ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen. Außenwohnbereiche sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Vom resultierenden Schalldämmmaß der Außenwände kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der Lage zur lärmabgewandten Seite nicht erforderlich ist.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen in den urbanen Gebieten allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Photovoltaik- Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben und Wohnungen im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für deren Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Fläche des Baugrundstücks einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern von Gebäuden.
  - Oberhalb der 2. Vollgeschossebene sind Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes Lärmschutz durch einen Lärmschutzwall mit einer Oberkante in einer Höhe von mindestens 138 m ü. NHN herzustellen ist. Der Lärmschutzwall ist durch Bepflanzung mit einheimischen trockenheitsresistenten Laubgehölzen zu bepflanzen.
  - Gemäß Nr. 1 Abs. 1 zulässige Öffnungen von Fenstern von Wohn- und Schlafräumen nach Nordwesten, Südosten und Nordosten oberhalb der Erdgeschossebene sind mit schalldämmten Fenstern und schalldämmten Lüftungen zu versehen, so dass das unter Nr. 1 Abs. 1 angeführte resultierende Schalldämmmaß der Außenwände erreicht wird. Nr. 1 Abs. 1 Satz 3 gilt entsprechend.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 der Grundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung der Hauptanlagen, 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. Wasserreicher oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Gemeinde Hohe Börde  
Gemarkung Hermsdorf  
Flur 4  
Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlage: 10/2022

[ALK/ 10/2022] © LVerGeoLSA  
(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011



### Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

#### I. Festsetzungen

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

- MU** urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Einschränkungen für Wohnnutzungen gemäß Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen beachten)

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

- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche öffentlich

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

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Spielplatz
- Zweckbestimmung begrünter Lärmschutzwall

##### 5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Ver- und Entsorgung
- Zweckbestimmung Abwasserpumpwerk

##### 6. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)
- Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der in der Planzeichnung verzeichneten Leitungen zu belasten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen in Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweise:

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. 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 hamstergerech bewirtschaftete Fläche.

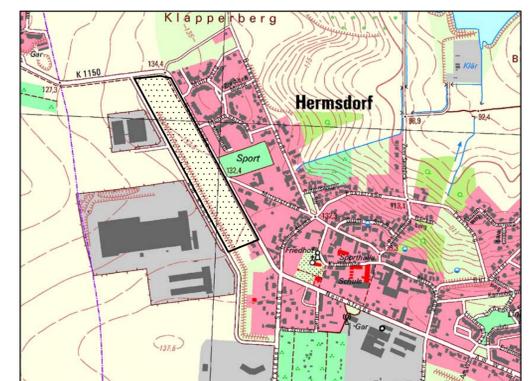


**Gemeinde Hohe Börde**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 12 - 12**  
**"Neue Straße - West"**  
in der Ortschaft Hermsdorf  
im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf  
Stand August 2023

Maßstab 1 : 1000



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

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

<p><b>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan Nr. 12 - 12 "Neue Straße - West" 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 Bebauungsplanes Nr. 12 - 12 "Neue Straße - West" 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 - 12 "Neue Straße - West" in der Ortschaft Hermsdorf Gemeinde Hohe Börde beschlossen</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde geändert mit Beschluss vom 19.09.2023</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 19.09.2023</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>