



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete
 Zweckbestimmung: Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GH 10,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
 Baugrenze

überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Private Grünflächen
 Gartenland Zweckbestimmung: Gartenland
 Öffentliche Grünflächen
 Trennungs- und Schutzstreifen Zweckbestimmung: Trennungs- und Schutzstreifen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

130,48 m ü. NN Höhenbezugspunkt in m über NNH
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise	M. Witting
Projektleiter:	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen
Projektbearbeiter:	S. Spille	D. Ottenbacher	D. Ottenbacher	A. Taudien	A. Taudien
Datum:	12.05.2022	31.05.2022	01.06.2022	02.06.2022	08.08.2022

Irxleben

Gemeinde Hohe Börde

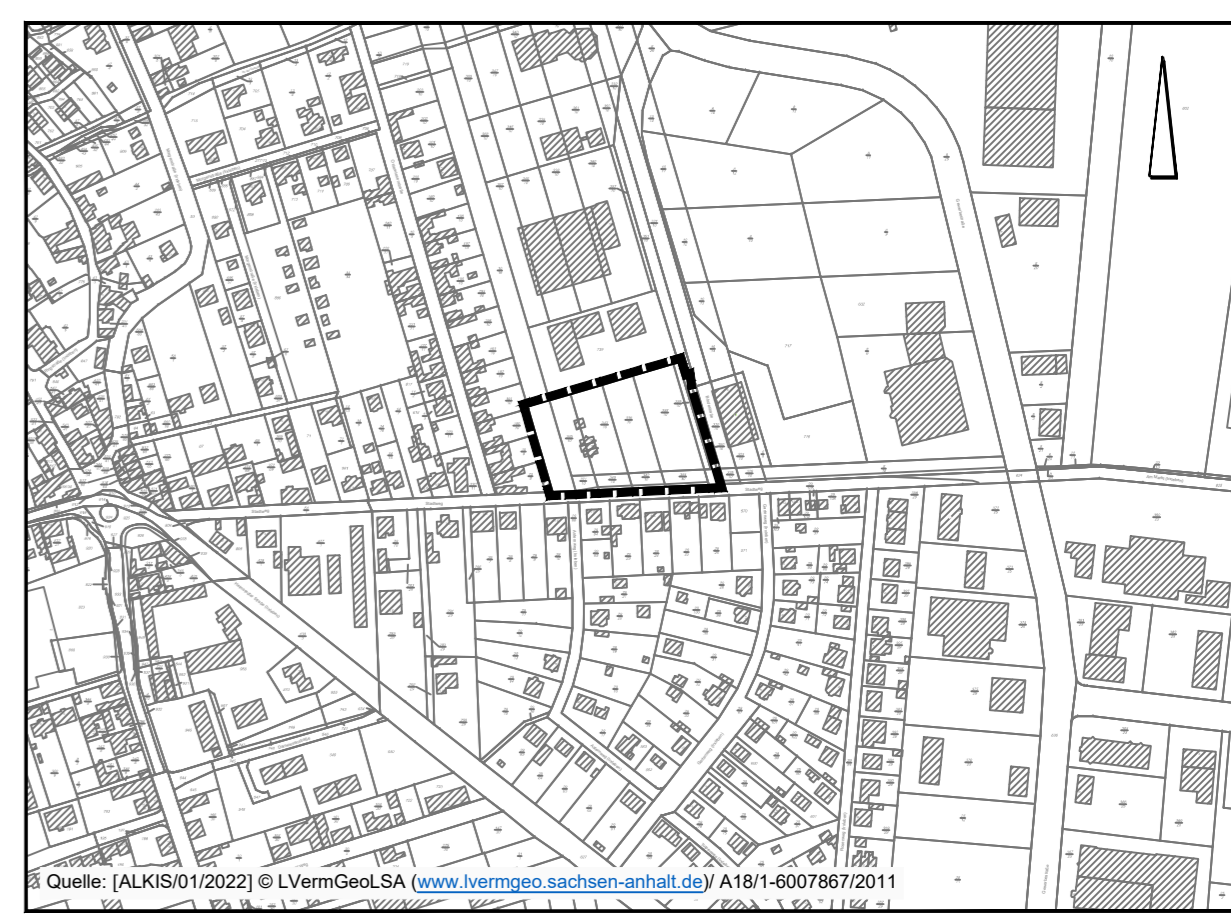
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 14-1,

3. Änderung

"Gewerbegebiet 1 und 2"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

August 2022 ENTWURF M. 1 : 500

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Escherweg 1 Telefon 0441 97174 -0
 26121 Oldenburg Telefax 0441 97174 -73
 Gesellschaft für räumliche Postfach 5335 E-Mail info@nwp-ol.de
 Planung und Forschung 26043 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 Das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung dient vorwiegend dem Seniorenwohnen und der Seniorenpflege.
 Zulässig sind:
 • Seniorenwohnen
 • Mitarbeiterwohnungen
 • Einrichtungen zur Seniorenpflege
 • der Pflege dienende Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe
 • Einrichtungen für soziale, medizinische und kulturelle Zwecke sowie gastronomische Nutzungen, die vorwiegend den Bewohnern des Seniorenwohn- und Pflegeheimes dienen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese darf für Anlagen i. S. des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Bauweise**
 Für das Baugebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeheim gilt die offene Bauweise, d.h. es sind Gebäudelängen von bis zu 50 m zulässig.
- Höhenfestsetzungen**
 Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Gesamthöhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) auf 10,5 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe des in der Planzeichnung gekennzeichneten Kanaldeckels (Höhenbezugspunkt).
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
 (1) Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
 (2) Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports mit deren Nebenräumen) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
 (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (1) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.
 (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist pro angefangener 10 Stellplätze mind. ein einheimischer und standortgerechter Baum entsprechend der Pflanzliste 2 außerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen.

Pflanzlisten (beispielhaft)

- Pflanzliste 1: Kleine Bäume für flächige Bepflanzung**
- | | | | | | | | | |
|-----------|-------------------------|--------------|-------------------------|---------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> | Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | Faulbaum | <i>Fraxinus alnus</i> | Hundsrose | <i>Rosa canina</i> | Prunus spinosa |
| Holzapfel | <i>Malus sylvestris</i> | Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> | Kirschpflaume | <i>Prunus cerasifera</i> | Weichselkirsche | <i>Prunus mahaleb</i> | <i>Sorbus intermedia</i> |
| Mehlbeere | | | | | | | | |
- Pflanzliste 2: Bäume für Stellplatzanlage**
- | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-------|---------------------------|-----------|-------------------------|------------|----------------------|---------|-----------------------------|-----------|--------------------------|-------------|--------------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> | Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> | Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> | Stieleiche | <i>Quercus robur</i> | Kirsche | <i>Prunus avium "Plena"</i> | Mehlbeere | <i>Sorbus intermedia</i> | Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> i. Sorten |
|------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-------|---------------------------|-----------|-------------------------|------------|----------------------|---------|-----------------------------|-----------|--------------------------|-------------|--------------------------------|
- Pflanzliste 3: Sträucher**
- | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------|--------------------|----------------|---------------------------|------------------|------------------------|----------|---------------------------|----------|-----------------------|-----------|-------------------------|
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> | Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> | Hundsrose | <i>Rosa canina</i> | Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> | Wasserschneeball | <i>Viburnum opulus</i> | Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> | Holunder | <i>Sambucus nigra</i> | Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
|---------|-----------------------|----------|-----------------------|-----------|--------------------|----------------|---------------------------|------------------|------------------------|----------|---------------------------|----------|-----------------------|-----------|-------------------------|
- Pflanzliste 4: Hecken/Schnitthecken**
- | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-----------------------|-----------|-------------------------|----------|---------------------------|------------|-------------------------------|--------------|-----------------------|----------|-----------------------|------|----------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> | Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> | Stechhülse | <i>Ilex crenata „Convexa“</i> | Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> | Holunder | <i>Sambucus nigra</i> | Eibe | <i>Taxus baccata</i> |
|-----------|-----------------------|-----------|-------------------------|----------|---------------------------|------------|-------------------------------|--------------|-----------------------|----------|-----------------------|------|----------------------|

- Niederschlagswasser**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken, soweit es die geohydrologischen Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern ist. Des Weiteren sind über ein Rigolensystem Rückhaltung und Versickerung zu gewährleisten.
 Ausgenommen von der Versickerung ist aufgefangenes Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird.
- Sonstige Festsetzungen**
 (1) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
- Hinweise**
 DIN-Normen und technische Regelwerke: Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden und genannten DIN-Normen und technischen liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Hohe Börde während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14-1 sind
 das Baugesetzbuch (BauGB),
 die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
 die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV),
 die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
 und Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA),
 jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.