

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen (§ 4 BImSchG/4, BImSchV), die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§ 10 BImSchG) erfordern, in den Gewerbegebieten allgemein nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in den Mischgebieten zulässig wären.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten nur zulässig sind, wenn sie die im Plan (Teil A) festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) einhalten.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die Anzahl von Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten auf eine Wohnung je Betrieb begrenzt wird. Bei Betrieben über 5 Hektar Grundfläche kann die Gemeinde Ausnahmen gestatten. Am Wohngebäude ist eine Schalldämmung in dem Umfang vorzusehen, dass ein Schallminderungspegel von höchstens 35 dB(A) erreicht wird unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallminderungspegels im jeweiligen Gewerbegebiet unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Beherbergungsbetriebe auch in den Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Der erforderliche Schallschutz, um einen Innenpegel von höchstens 35 dB(A) zu erreichen, ist vom Betreiber des Beherbergungsbetriebes unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallminderungspegels im jeweiligen Bereich zu garantieren, unabhängig davon, ob beim Bau des Beherbergungsbetriebes dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben in den Baugebieten, in denen Emissionskontingente (Lexi) festgesetzt sind, nur zulässig sind, wenn ihre Geräuschemissionen in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente Lexi gemäß DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die festgesetzten Emissionskontingente in dB(A)/m² beziehen sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch sonstige Flächen oder durch Nutzungsartengrenze (Planzeichen 15.14, gem. PlanZV) abgegrenzten Baugebietsflächen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-1 Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO in den Mischgebieten unzulässig sind.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die zulässigen First- und Traufhöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßentfläche gemessen an der Straßbegrenzungslinie. Bei Grundstücken, die nicht an eine öffentliche Straße angrenzen, gilt als Bezugspunkt für Firsthöhenangaben die mittlere Höhe der Zufahrt zum Baugrundstück gemessen an der Grenze zum Baugrundstück. Höhere Gebäude und Anlagen können in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebs-technisch erforderlich ist.
- Bei erheblich vom Bezugspunkt nach Abs. (1) abweichenden natürlichen Geländehöhen können Abweichungen von Abs. (1) bis zur Differenz zwischen der natürlichen Geländehöhe und der Höhe des Bezugspunktes zugelassen werden.

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

- In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen jeglicher Art - auch Einfriedigungen unzulässig.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Auf den 7 bis 10 Meter breiten Streifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist für die Bepflanzung ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von höchstens 1,5 Metern einzuhalten. Es sind 15% einheimische Bäume als Heister und 85% als Sträucher zu pflanzen.
- Auf den bis 5 Meter breiten Streifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet ist für die Bepflanzung ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1 Meter einzuhalten. Es sind 15% einheimische Bäume als Heister und 85% Sträucher zu pflanzen.
- Entlang der Erschließungsstraßen und Wege ist in den Gewerbegebieten je 10 Meter Grundstücksfront am eingetragenen Standort ein einheimischer großkroniger Laubbau Bergahorn (Ader pseudoplatanus) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 15 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Im Bereich der Grundstückseinfahrt kann ein größerer Abstand zwischen den Bäumen gewählt werden. Die Gesamtanzahl der anzupflanzenden Bäume je Grundstück ist dann durch Verringerung der Abstände der restlichen Bäume zu garantieren. Die Baumreihe ist auf einer Breite von 2,5 Metern mit einheimischen Sträuchern zu unterpflanzen.
- Stellplatzanlagen für PKW mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer, großkroniger Laubbau zu pflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölze dauerhaft und unverehrt zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Auf den mit [A] gekennzeichneten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von mindestens 3 Metern zu errichten. Der Wall ist gemäß § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.
- Auf den mit [B] bezeichneten Baugebietsflächen bestehen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Gebäuden mit schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Gebäuden mit schützenswerten Nutzungen sind so auszuführen, dass ihre Luftschalldämmung ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB gewährleistet.

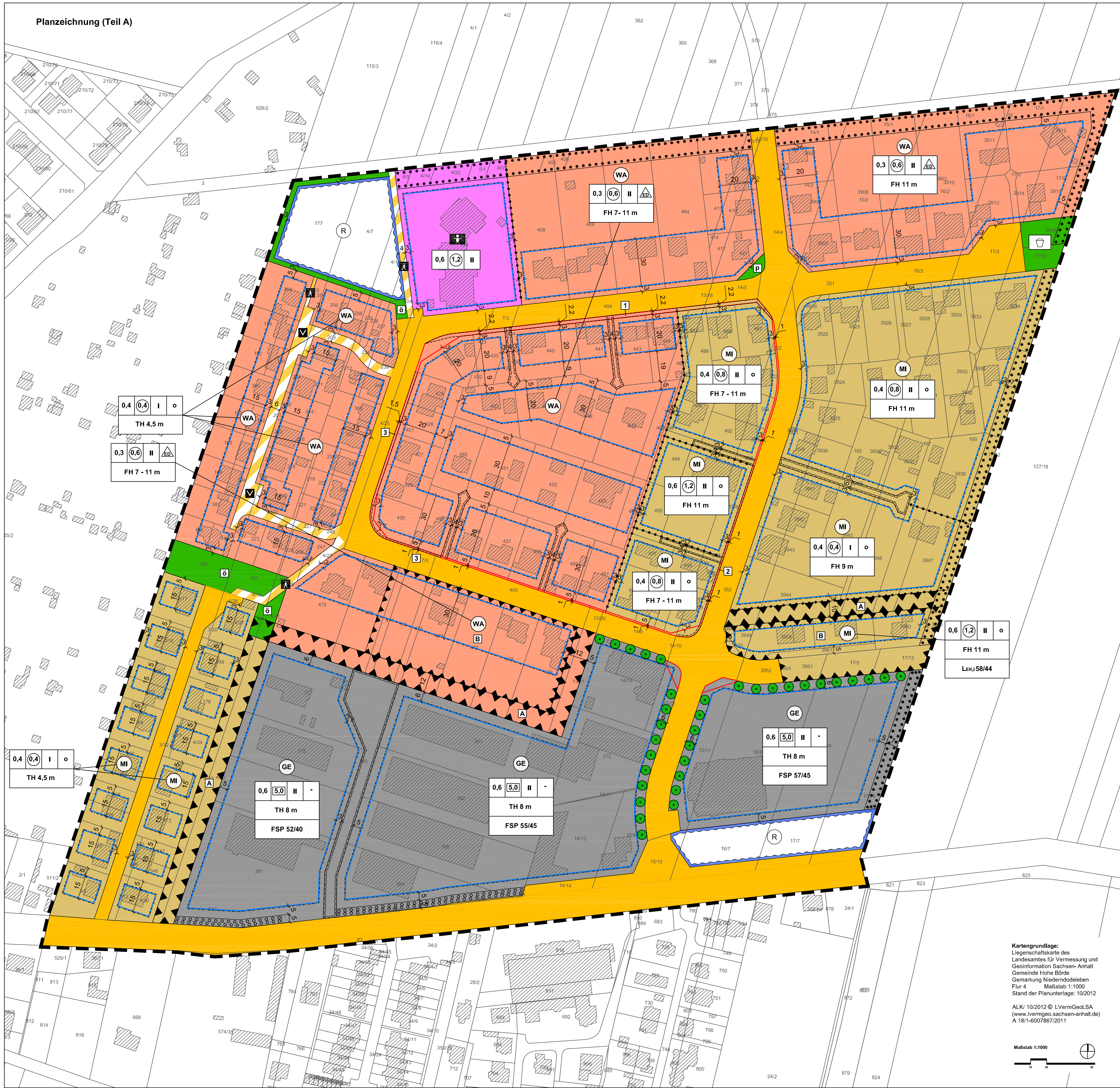
§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ein Ersatz für den nicht im Plangebiet ausgeglichenen Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 13 NatSchG LSA wird durch Gestaltung des Depotiegefeldes am Warberg und die Aufforstung des Bereiches für Ersatzmaßnahmen am Scharfen Berg (Bepläne zum Ursprungsplan, Maßstab 1:3000) geschaffen.

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

Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus als Gesamtheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde Hohe Börde
 Gemarkung Niedermodeleben
 Flur 4 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlagen: 10/2012
 ALKI 10/2012 © LVermGeoLSA
 (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A 18/14007/86/2011
 Maßstab 1:1000

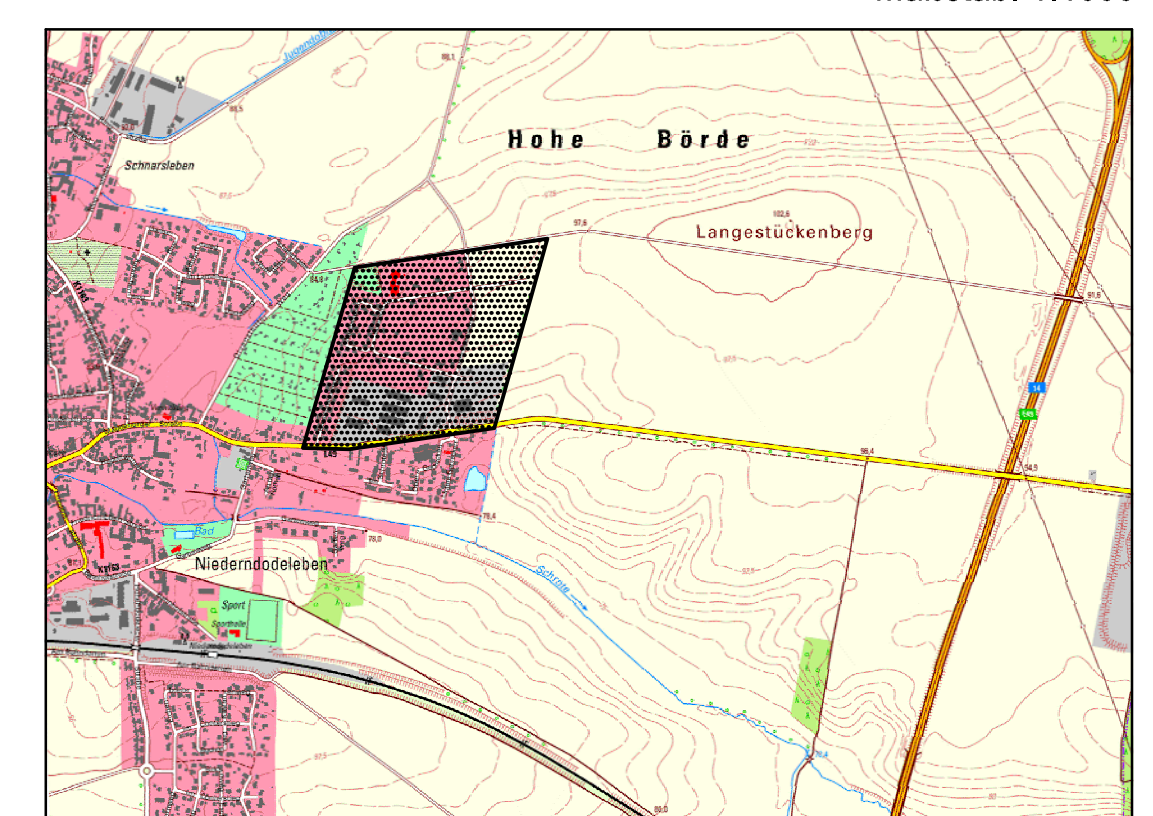
- Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**
- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- FSP 58/44** höchstzulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel Tagwert/Nachtwert in dB(A) als generelle Nutzungseinschränkung des Bereiches nach DIN 18005 Teil 1 Stand Mai 1987
- Lexi 54/44** höchstzulässiges Emissionskontingent Tagwert/Nachtwert in dB(A) als generelle Nutzungseinschränkung des Bereiches nach DIN 45691:2006-1 Abschnitt 5.
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 5,0** Baumstammzahl als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 11 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
 - FH 7 - 11 m** Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
 - TH 4,5 m** Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
- 2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - △** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - keine Bauweise festgesetzt
- 3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- +** Flächen für den Gemeinbedarf
 - +** Zweckbestimmung Kindertagesstätte
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- o** öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - o** Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - A** Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
 - V** Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- o** Grünflächen öffentlich, Zweckbestimmung Kinderspielfeld
 - o** Grünflächen privat, Zweckbestimmung Gartenfläche
 - o** Grünflächen öffentlich, Zweckbestimmung Pflegegrünflächen
- 6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- R** Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Z** Zweckbestimmung Niederschlagswassererückhaltung
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- o** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o** Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o** anzupflanzender Baum
- 8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- o** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe § 5 textliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - A-B** Zuordnung der Maßnahmen zur textlichen Festsetzung § 5
- 9. sonstige Planzeichen**
- o** Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - o** Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der nachfolgend angeführten Versorgungsträger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 1** Gasleitung und Niederspannungskabel der Avacon
 - 2** Niederspannungskabel der Avacon
 - 3** Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom
 - o** Abgrenzung von Nutzungseinschränkungen
 - o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o** Umgrenzung der Geltungsbereiche der 6. Änderung

Gemeinde Hohe Börde
 Ortschaft Niedermodeleben
 Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 21 - 1
 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße"
 in der Ortschaft Niedermodeleben
 6. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB**

Abdruck der Urschrift

Maßstab: 1:1000



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

Lage im Raum:
 TK10: 10/2012 © LVermGeoLSA
 (www.vermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A 18/14007/86/2011

<p>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niedermodeleben</p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 19.09.2023 die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1 "Gewerbegebiet / Wohngebiet Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niedermodeleben bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Hohe Börde, den 26.09.2023 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 - 1 "Gewerbegebiet/ Wohngebiet Magdeburger Straße" in der Ortschaft Niedermodeleben beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2022 bekanntgemacht am 01.07.2023</p> <p>Hohe Börde, den 26.09.2023 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>in Xleben, den 22.09.2023 gez. J. Funke Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.06.2023</p> <p>Hohe Börde, den 26.09.2023 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 01.07.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den 26.09.2023 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am 19.09.2023</p> <p>Hohe Börde, den 26.09.2023 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>
<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Hohe Börde, den 26.09.2023 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 11.11.2023 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den 13.11.2023 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin</p>			