

Teil B: textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die textlichen Festsetzungen gelten im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45-1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben. Sie wurden insgesamt auf dem Plan vermerkt. Die Änderungen sind in Schrägschrift bzw. durchgestrichen ausgeführt. Ausschließlich diese Änderungen sind Gegenstand des Verfahrens der 7. Änderung.

- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  1. WA allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
    - die Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 Nr.2 und 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zugelassen, die Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 sind unzulässig.
  - II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
    1. Die Sockelhöhe darf maximal 0,6 m betragen;
    2. Die Traufhöhe darf, in den Bereichen in denen sie durch Planeintrag begrenzt ist, maximal 4,5 m betragen. Eine Überschreitung kann ausnahmsweise für zweigeschossige Gebäude zugelassen werden.
  3. Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der Straßenoberfläche der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie des an das Baugrundstück angrenzenden Abschnittes der Straße, festgesetzt.
  4. Eine Bebauung mit einem zweiten Vollgeschoss kann ausnahmsweise auch in den Bereichen, in denen nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt ist, zugelassen werden, wenn die Firsthöhe 9 Meter über dem Bezugspunkt nicht überschreitet.
  5. In Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.
- III. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
  1. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgelegt. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit § 19 BauGB nicht überschritten wird.
  2. Im Wohngebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO nur wie folgt zulässig:
    - Einfriedungen, Terrassen, Kleinkinderspielflächen, Fahrradstände, Trennwände zwischen den Terrassen sowie selbstständige Sicht- und Windschutzblenden bis 1,8 m Höhe und 5,0 m Gesamtlänge; Gerätehäuser bis max. 10,0 m<sup>2</sup> und Kleingewächshäuser bis max. 6,0 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück, Pergolen, Klopfstangen, Müllboxen, unterirdische Regenwassersammelbehälter, alle anderen Nebenanlagen werden ausgeschlossen.
  3. Es sind nur solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO Abs. 2 zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikation und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen sowie Zufahrten.
  4. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung von Hochbauten innerhalb der Bauverbotszone nach § 24 StrG LSA von 20 Meter Breite gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Ackendorfer Straße (L 44) erst zulässig ist, wenn der angrenzende Straßenbereich durch Verlagerung der Ortsdurchfahrts-grenze Bestandteil der Ortsdurchfahrt wird.
- IV. Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs.1 Nr.15, 20 und 25 BauGB mit § 8 BNatSchG
  1. Bepflanzung der privaten Grünflächen
    - Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen dfer allgemeinen Wohngebiete sind bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zu einem Flächenanteil von 25 % und bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zu 15 % mit einheimischen Laubbäumen und Straucharten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen. Dabei ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorrangig sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
    - Zur Gestaltung des Straßenraumes ist je Grundstück ein Baum der Sorte Prunus avium "Plena" - gefüllte Vogelkirsche, Stammumfang 16-18 cm, im Abstand 8 m zu anderen Großgehölzen anzupflanzen. Dabei sind die Gehölze in die bestehende Vegetation in Anpassung an die Örtlichkeiten zu integrieren.
    - Die Pkw-Stellflächen innerhalb der privaten Grundstücke sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Material auszuführen (Rasengittersteine, Rasenwaben, Schotterterrassen, wasserdurchlässiges Material).
    - Entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken aus Laubgehölzen, Höhe maximal 1,0 m, laut Pflanzliste anzupflanzen.
  2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
    1. Auf den Flächen die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Ersatzmaßnahme 1 Anlegen einer freiwachsenden Hecke auf dem Grundstück.
    2. Die dauerhafte Sicherung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind gemäß § 19 und § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) den Baugrundstücken zuzuordnen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch nicht baulich oder in vergleichbarer Weise genutzt und auch nicht gemäß § 34 BauGB bebaubar waren.

Hinweise: Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

Pflanzliste

Bäume großkronig

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Aesculus hippocastanum "Baumannii"
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Tilia euchlora

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Roßkastanie
- Esche
- Stieleiche
- Traubeneiche
- Winterlinde
- Krimlinde

Bäume mittelkronig

- Acer campestre
- Acer platanoides "Globosum"
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Crataegus in Arten
- Prunus avium
- Prunus padus
- Salix in Arten
- Sorbus aria

- Feldahorn
- Kugelahorn
- Erl
- Birke
- Hainbuche
- Weißdorn, Rotdorn u.a.
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Weiden
- Mehlbeere

Sträucher

- Berberis vulgaris
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Philadelphus coronarius
- Prunus spinosa
- Ribes sanguineum
- Rosa canina
- Rosa rugosa
- Sambucus nigra
- Salix speciosus
- Spiraea vanhouttei
- Syringa chinensis
- Viburnum opulus

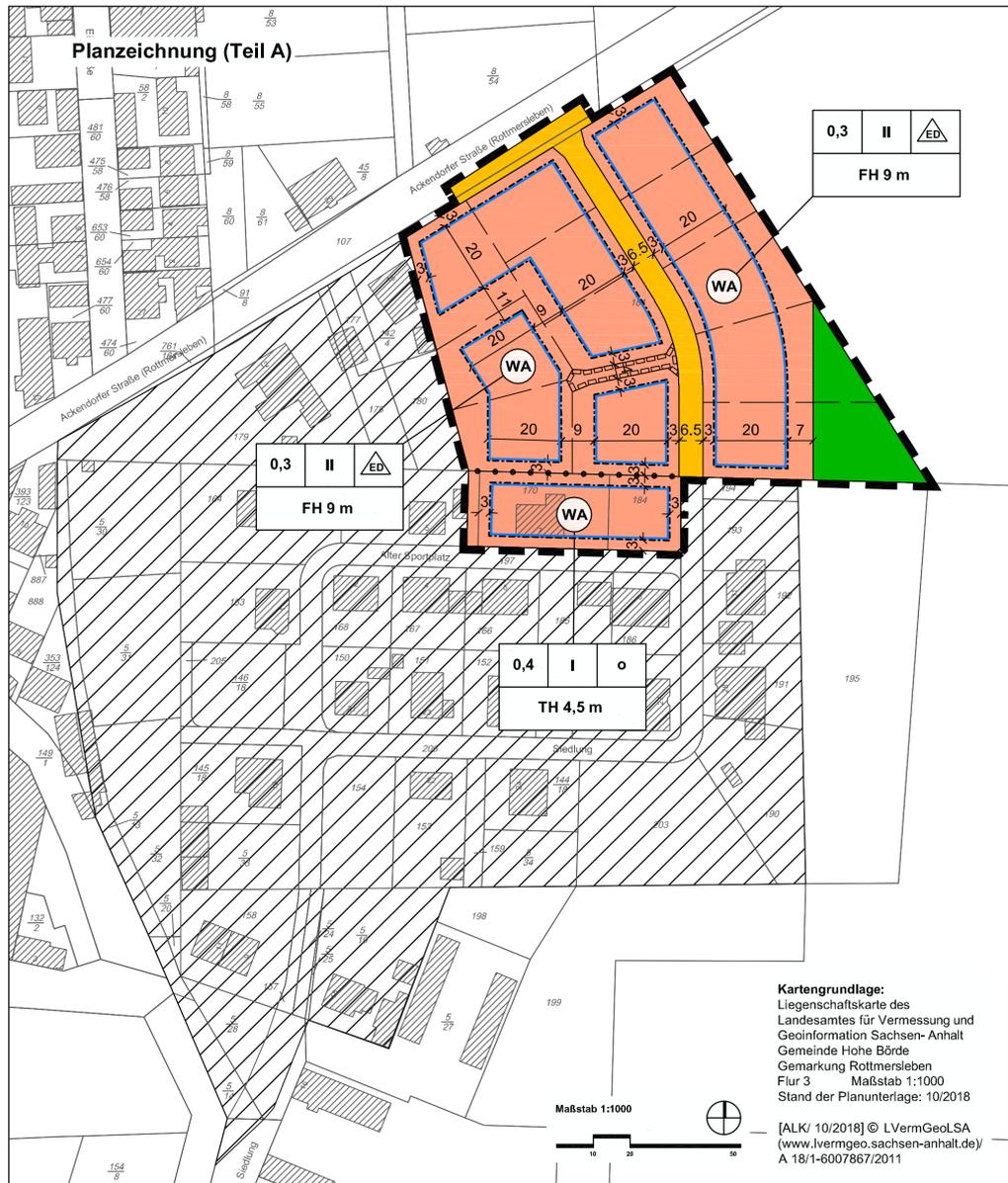
- Sauerdorn
- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Liguster
- Heckenkirsche
- Falscher Jasmin
- Schlehe
- Blutjohannesbeere
- Hundsrose
- Kartoffelrose
- Holunder
- Weiden
- Spierstrauch
- Flieder
- Schneeball

Heckengehölze

- Berberis candidula
- Berberis gagnepainii
- Deutzia gracilis
- Mahonia aquifolium
- Potentilla rutosica
- Spiraea x bumalda
- Spiraea japonica

- Kissenberberitze
- Berberitze
- Maiblumenstrauch
- Mahonie
- Fingerkraut
- Spierstrauch
- Spierstrauch

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- II. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  6. sonstige Planzeichen
- III. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  6. sonstige Planzeichen
- IV. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  6. sonstige Planzeichen



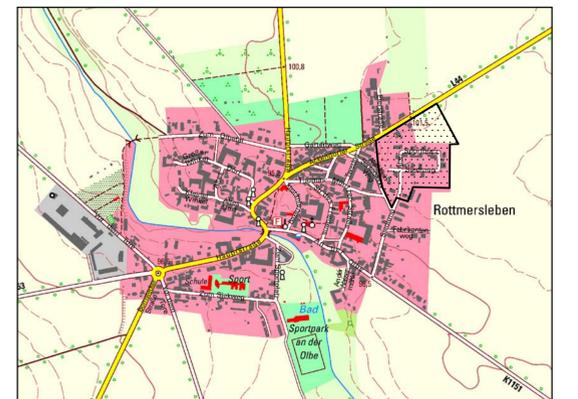
Gemeinde Hohe Börde  
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Bebauungsplan Nr. 45 - 1 "Alter Sportplatz",  
7. Änderung und Ergänzung  
in der Ortschaft Rottmersleben

Entwurf Juni 2021

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und  
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, 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 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 45 - 1 "Alter Sportplatz" in der Ortschaft Rottmersleben beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.2020 bekanntgemacht am 25.04.2021</p> <p>Hohe Börde, den .....</p> <p>Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</b></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 der 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 Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</b></p> <p>vom 29.07.2021 bis 30.08.2021 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 Änderung des Bebauungsplanes 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>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>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></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>