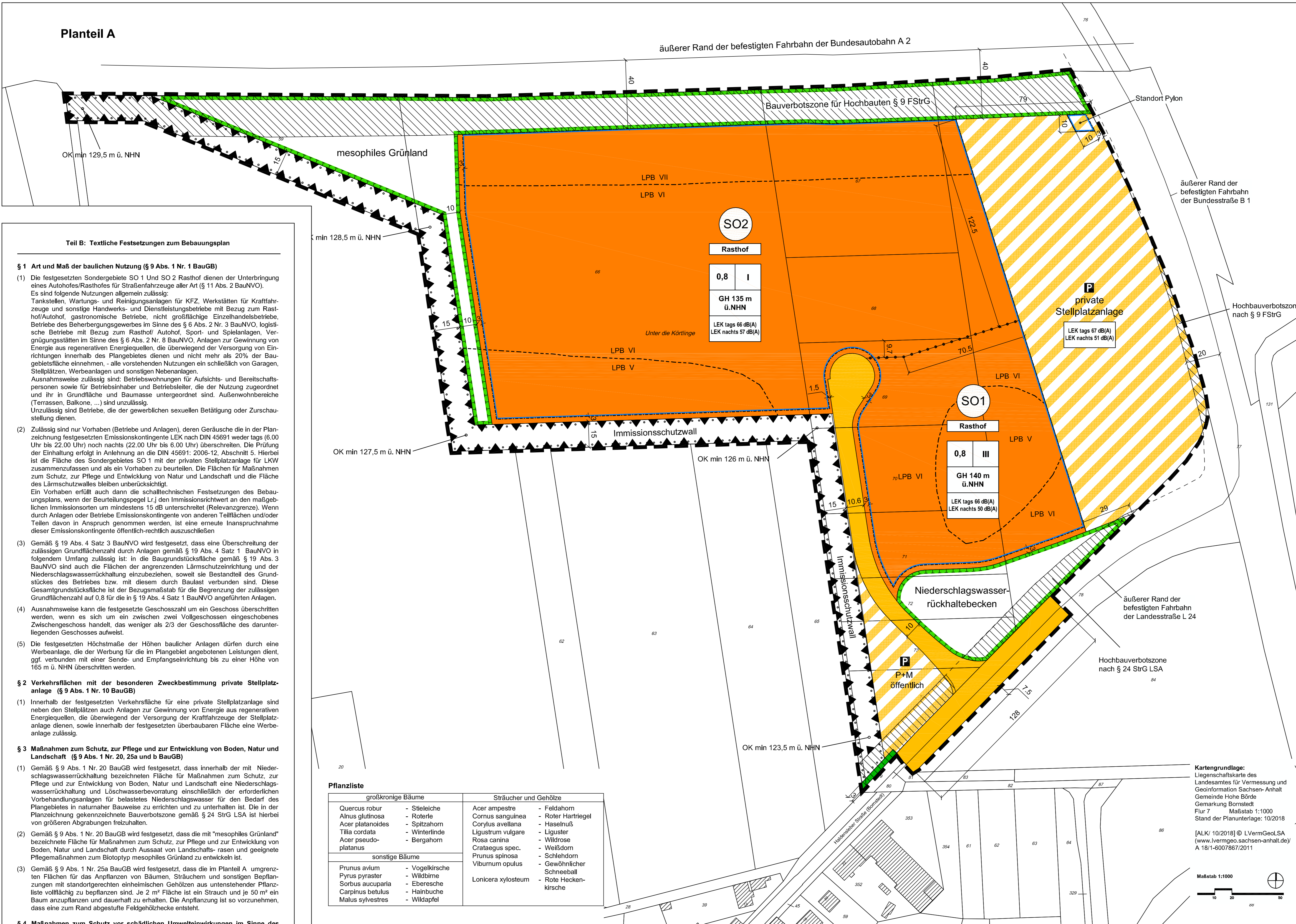


Planteil A



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- Die festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 2 Rasthof dienen der Unterbringung eines Autohofes/Rasthofes für Straßenfahrzeuge aller Art (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Tankstellen, Wartungs- und Reinigungsanlagen für KFZ, Werkstätten für Kraftfahrzeuge und sonstige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit Bezug zum Rasthof/Autohof, gastronomische Betriebe, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, logistische Betriebe mit Bezug zum Rasthof/ Autohof, Sport- und Spielanlagen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Energiequellen, die überwiegend der Versorgung von Einrichtungen innerhalb des Plangebietes dienen und nicht mehr als 20% der Baugebietsfläche einnehmen, - alle vorstehenden Nutzungen ein schließlich von Garagen, Stellplätzen, Werbeanlagen und sonstigen Nebenanlagen. Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Nutzung zugeordnet und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, ...) sind unzulässig. Unzulässig sind Betriebe, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Zurschaustellung dienen.
- Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an die DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Hierbei ist die Fläche des Sondergebietes SO 1 mit der privaten Stellplatzanlage für LKW zusammenzufassen und als ein Vorhaben zu beurteilen. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und die Fläche des Lärmeschutzwalles bleiben unberücksichtigt. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_A den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Wenn durch Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in folgendem Umfang zulässig ist: in die Baugrundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO sind auch die Flächen der angrenzenden Lärmschutzschränke und der Niederschlagswasserrückhaltung einzubeziehen, soweit sie Bestandteil des Grundstückes des Betriebes bzw. mit diesem durch Baulast verbunden sind. Diese Gesamtgrundstücksfläche ist der Bezugsmaßstab für die Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,8 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen.
- Ausnahmsweise kann die festgesetzte Geschosshöhe um ein Geschoss überschritten werden, wenn es sich um ein zwischen zwei Vollgeschossen eingeschobenes Zwischengeschoss handelt, das weniger als 2/3 der Geschosshöhe des darunterliegenden Geschosses aufweist.
- Die festgesetzten Höchstmaße der Höhen baulicher Anlagen dürfen durch eine Werbeanlage, wenn der Werbeflächenanteil für die Werbeanlage den Schräganteil des ggf. verbunden mit einer Sende- und Empfangseinrichtung bis zu einer Höhe von 165 m ü. NHN überschritten werden.

§ 2 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung private Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche für eine private Stellplatzanlage sind neben den Stellplätzen auch Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Energiequellen, die überwiegend der Versorgung der Kraftfahrzeuge der Stellplatzanlage dienen, sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche eine Werbeanlage zulässig.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit Niederschlagswasserrückhaltung versehenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Niederschlagswasserrückhaltung und Löschwasserbevorratung einschließlich der erforderlichen Vorbehandlungsanlagen für belastetes Niederschlagswasser für den Bedarf des Plangebietes in naturnaher Bauweise zu errichten und zu unterhalten ist. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Bauverbotszone gemäß § 24 StrG LSA ist hierbei von größeren Abgrabungen freizuhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die mit "mesophiles Grünland" bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Aussaat von Landschafts- rassen und geeignete Pflegemaßnahmen zum Biotoptyp mesophiles Grünland zu entwickeln ist.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die im Planteil A umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen aus untenstehender Pflanzliste vollflächig zu bepflanzen sind. Je 2 m² Fläche ist ein Strauch und je 50 m² ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine zum Rand abgestufte Feldgehölzhecke entsteht.

§ 4 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ein Immissions- und Sichtschutzwall in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten ist. Die Mindesthöhe der Oberkante des Walles ist in der Planzeichnung durch Höhenpunkte für die Walleoberkante festgelegt. Zwischenhöhen sind zu interpolieren. Der Wall ist gemäß § 2 Abs. 3 zu bepflanzen.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes passive Lärmschutzmaßnahmen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen V bis VI vorzunehmen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen die Anforderung gemäß der DIN 4109-1:2018-01, 7 erfüllen. Das gesamte, bewertete Schalldämmmaß R' w, ges. von Außenbauteilen ist nach der Formel 6 der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau Mindestanforderungen) zu berechnen. Aufenthaltsräume, Schlafräume sowie Kinderzimmer in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweis: Die DIN 45691: 2006-12 und die DIN 4109-1: 2018-01 liegen in der Gemeinde Hohe Börde zur Einsicht bereit.

großkronige Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Roterle	Cornus sanguinea	- Roter Hartrieel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
		Crataegus spec.	- Weißdorn
		Prunus spinosa	- Schlehdorn
		Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
			- Rote Heckenkirsche
sonstige Bäume			
Prunus avium	- Vogelkirsche		
Pyrus pyrastr	- Wildbirne		
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestres	- Wildapfel		

großkronige Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Roterle	Cornus sanguinea	- Roter Hartrieel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
		Crataegus spec.	- Weißdorn
		Prunus spinosa	- Schlehdorn
		Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
			- Rote Heckenkirsche
sonstige Bäume			
Prunus avium	- Vogelkirsche		
Pyrus pyrastr	- Wildbirne		
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestres	- Wildapfel		

Präambel	Verfahren	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand durch eine Bürgerversammlung am 27.02.2007 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 02.02.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auch zum Umfang der Umwelterprüfung aufgefordert worden.	Der Gemeinderat der zum Zeitpunkt des Beschlusses selbständigen Gemeinde Bornstedt hat auf seiner Sitzung am 05.12.2006 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rasthof Bornstedt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 06.02.2007 öffentlich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand durch eine Bürgerversammlung am 27.02.2007 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 02.02.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auch zum Umfang der Umwelterprüfung aufgefordert worden.	Der Gemeinderat der zum Zeitpunkt des Beschlusses selbständigen Gemeinde Bornstedt hat auf seiner Sitzung am 13.11.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.11.2007 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 10.12.2007 bis 14.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 22.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Nach dem Ruhen des Verfahrens wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat auf seiner Sitzung amdem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am nach Prüfung ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat auf seiner Sitzung am nach Prüfung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43-4 "Rasthof Bornstedt" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Der Beschluss zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 43-4 "Rasthof Bornstedt" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine beachtliche Verletzung der nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.			
Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den	Hohe Börde, den
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin	Bürgermeisterin

- Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**
- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Gesamthöhe baulicher Anlagen bis zur Oberkante als Höchstmaß über NHN
 - Emissionskontingente (LEK) Tagwert/Nachtwert gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen
 - überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Stellplatzanlage Ergänzung der Zweckbestimmung lt. Planeintrag
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche - Zweckbestimmung: Gewässerstrandstreifen nach § 38 WHG
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- von Hochbauten jeder Art freizuhaltende Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) entlang der Bundesautobahn A 2, der Bundesstraße B 1 und gemäß § 24 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) entlang der Landesstraße L 24
 - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß dem Immissionsgutachten Rasthof Bornstedt (AIfi vom 27.06.2019)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde Hohe Börde
Gemarkung Bornstedt
Flur 7
Stand der Planunterlagen: 10/2018
Maßstab: 1:1000
[ALK/10/2018] © LVermeGeo.LSA
(www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011

Maßstab 1:1000

Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Bebauungsplan Nr. 43 - 4 "Rasthof Bornstedt"

geänderter Entwurf - Stand 30. August 2019

