

Teil B: Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen treten im Änderungsbereich anstelle der bisher wirksamen textlichen Festsetzungen, diese treten im Änderungsbereich außer Kraft.

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

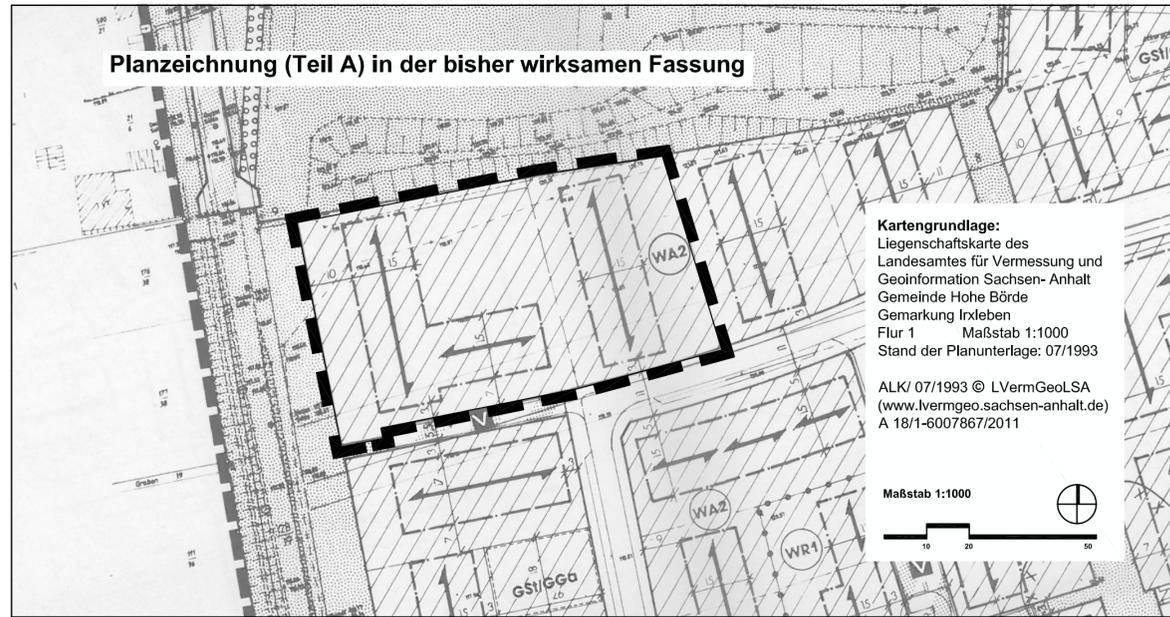
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig sind.
- Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitts der öffentlichen Straße oder der privatrechtlichen Zufahrt gemessen an der Grundstücksgrenze festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

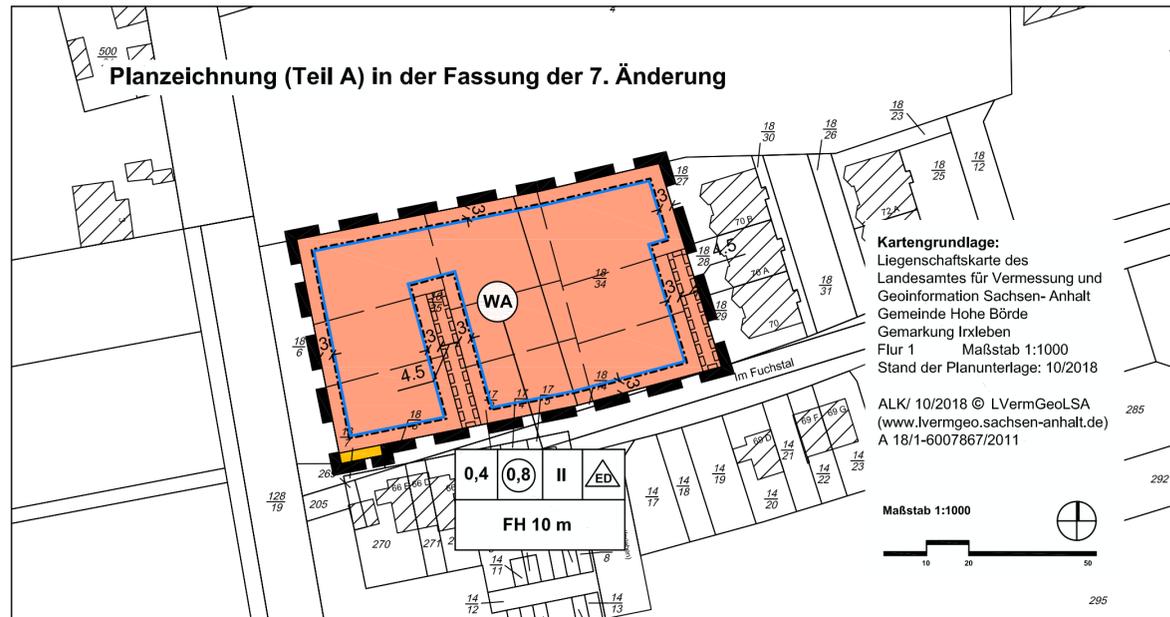
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes in den Geschossebenen oberhalb des Erdgeschosses folgende Einschränkungen gelten:
 - Wohnnutzungen sind nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauweise (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile 35 dB(A).
 - Nach Norden ausgerichtete Außenwohnbereiche sind unzulässig.

Hinweis: Durch die am Standort bestehenden, intensiv genutzten Sportplätze Irlleben kommt es im gesamten Plangebiet insbesondere aber in den nicht durch den Lärmschutzwall abgeschirmten oberen Geschossebenen zu Schallimmissionen, die die Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN 18005 überschreiten. Hierbei handelt es sich um Geräuschimmissionen die unter dem Gesichtspunkt der „sozialen Adäquanz“ zu tolerieren sind. Das Treffen entsprechender Vorkehrungen gegen die aus der Immissionssituation resultierenden Beeinträchtigungen obliegt den Bauherren der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet als hinzugekommener Nutzung.

Planzeichnung (Teil A) in der bisher wirksamen Fassung



Planzeichnung (Teil A) in der Fassung der 7. Änderung



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - FH 10 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Yellow box** Straßenverkehrsfläche
- sonstige Planzeichen
 - Dashed line** Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Thick dashed line** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



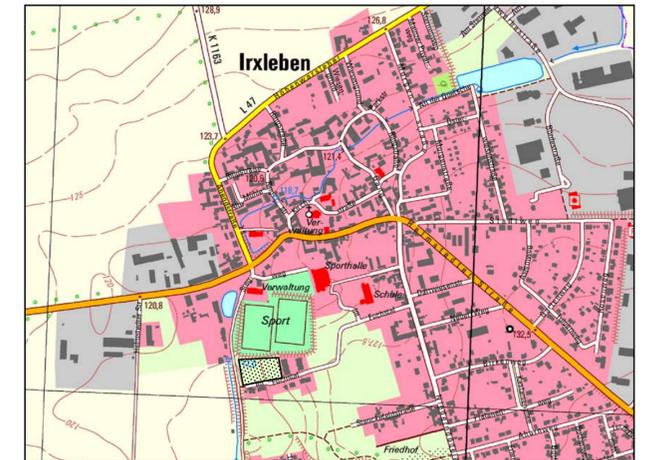
Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

**Bebauungsplan Nr. 14 - 9
"Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlleben
7. Änderung**

Entwurf
Stand Januar 2019
mit Ergänzungen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2019

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irlleben, Abendstr.14a
Lage im Raum
TK10/ 10/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011

<p>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlleben</p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Wohngebiet am Sportplatz" in der Ortschaft Irlleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:</p> <p>Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - 9 "Am Sportplatz" in der Ortschaft Irlleben Gemeinde Hohe Börde beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2018 bekanntgemacht am</p> <p>Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irlleben</p> <p>Irlleben, den Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 05.02.2019</p> <p>Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin</p>
<p>Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die 7. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß §10 BauGB am</p> <p>Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>am</p> <p>Hohe Börde, den Die Bürgermeisterin</p>	<p>Inkraftgetreten</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 Die Bürgermeisterin</p>