



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. 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
3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
FH 7-11 m Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche

4. sonstige Planzeichen

- — — — — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- △ ED nur Einzel und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- p private Grünfläche Zweckbestimmung: Garten
- G öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Niederschlagswasserrückhaltung
- □ □ □ □ Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- × × × × × Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- • — • — • — Abgrenzung von Nutzungsgliederungen
- □ □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Irlxleben Nr. 9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz" Gemeinde Hohe Börde im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.07.2013 bekanntgemacht am 17.07.2013

Hohe Börde, den 23.09.2013
gez. Trittel
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.

vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irlxleben

Irlxleben, den 23.09.2013
gez. J. Funke
Planverfasser

Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Irlxleben Nr. 9/1 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet IV "Am Sportplatz" im Verfahren nach § 13a BauGB

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBI. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Irlxleben Nr. 9/1 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet IV "Am Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Hohe Börde, den
Die Bürgermeisterin

Den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 09.07.2013

Hohe Börde, den 23.09.2013
gez. Trittel
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom 25.07.2013 bis 26.08.2013 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 17.07.2013 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Hohe Börde, den 23.09.2013
gez. Trittel
Die Bürgermeisterin

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Auszug der für den Änderungsbereich verbindlichen Festsetzungen
Geänderte textliche Festsetzungen kursiv.

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) gilt nur außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung
(2) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 (*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*), Nr. 4 (*Gartenbaubetriebe*) und Nr. 5 (*Tankstellen*) sind unzulässig.
(3) gilt nur außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 1m *über dem Bezugspunkt nach Abs. 2* liegen.
(2) *Die zulässigen First- und Traufhöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie. 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.*
(3) *Bei erheblich vom Bezugspunkt nach Abs. 2 abweichenden natürlichen Geländehöhen können Abweichungen von Abs. 2 bis zur Differenz zwischen der natürlichen Geländehöhe und der Höhe des Bezugspunktes zugelassen werden.*

§ 3 *wird für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:*
§ 3 *Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m und auf der Seite der Zufahrt von mindestens 5 m einzuhalten haben.

§§ 4 und 5 gelten nur außerhalb des Plangebietes der 6. Änderung
§ 6 ist inzwischen gesetzlich geregelt und bedarf somit keiner Festsetzung mehr
§ 7 gilt nur außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung
§ 8 *wird aufgehoben Untersuchungen für den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes liegen inzwischen vor*
§ 9 *wird aufgehoben und wurde durch § 2 Abs. 2 ersetzt*
§ 10 gilt nur außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am 10.09.2013

Hohe Börde, den 23.09.2013
gez. Trittel
Die Bürgermeisterin

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

am 23.09.2013

Hohe Börde, den 23.09.2013
gez. Trittel
Die Bürgermeisterin

Änderung der Örtlichen Bauvorschrift

§ 3 der örtlichen Bauvorschrift (Dachneigung) wird für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt: Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Mindestdachneigungen ab 20° zulässig.

Inkrafttreten

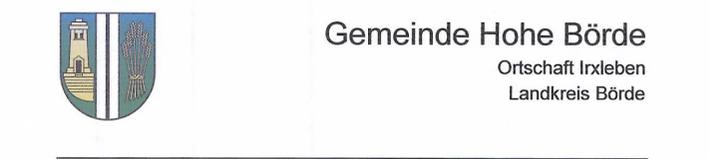
Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 13.08.2014 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Hohe Börde, den 14.08.2014
gez. Trittel
Die Bürgermeisterin

Hinweise:

1. Eine auf den Bauflächen der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete im Nordosten des Plangebietes vermutete Bodenbelastung durch die Deponie Irlxleben konnte zwar im Rahmen von Sondierungen nicht bestätigt werden. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass für die Gründung von Bauvorhaben standortkonkrete Bodenuntersuchungen durchgeführt werden sollten und im Hinblick auf das Auftreten lokaler Bodenbelastungen eine besondere Sorgfaltspflicht besteht.

2. In der Nähe des Baugebietes befindet sich ein archäologisches Denkmal. Es ist daher möglich, dass in Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Baubeginn ist daher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine Baubeobachtung durch das Landesamt oder einen Beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist vorher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Bebauungsplan Irlxleben Nr. 9/1 Wohngebiet IV "Am Sportplatz" mit örtlicher Bauvorschrift 6. Änderung im Verfahren nach § 13a BauGB

Abtschrift der Urschrift

Maßstab:1:1000

