

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**  
Auszug der für den Änderungsbereich verbindlichen Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
(1) - (5) gilt ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung  
(6) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben in den Baugebieten in denen Emissionsbeschränkungen festgesetzt sind, nur zulässig sind, wenn ihre Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L<sub>eq</sub> 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)/m<sup>2</sup> beziehen sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch sonstige Flächen oder durch Nutzungsartengrenze (Planzeichen 15.14. gem. PlanZV) abgegrenzten Baugebiete. 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 der maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- (7) 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)**  
(1) 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.  
(2) 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)**  
(1) gilt ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung  
(2) Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen jeglicher Art auch Einfriedungen unzulässig.
- § 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**  
(1) 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.  
(2) - (3) gilt ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung  
(4) Stellplatzanlagen für PKW mit mehr als 3 Stellplätzen sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen.  
(5) 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 unversehrt zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.
- § 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
(1) 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 (1) der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.  
(2) Auf den mit [B] bezeichneten Baugebiete bestehen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen von Gebäuden mit schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Gebäuden mit schützenswerten Nutzungen sind so auszuführen das ihre Luftschalldämmung ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB gewährleistet.
- § 6** gilt ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung  
**§ 7** Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaus als Gesamtheit sind maximal 2 Wohnungen zulässig.



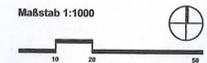
**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 58/44** maximal zulässiges immissionswirksames Emissionskontingent L<sub>eq</sub> Tagwert/ Nachtwert in dB(A)
  - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 11 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
  - Grünfläche privat, Zweckbestimmung: Gartenfläche
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7. sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Abgrenzung von Nutzungsgliederungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Kartengrundlage:**  
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Gemeinde Hohe Börde  
Gemarkung Niederdodeleben  
Flur 4 Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlage: 10/2012

ALK/ 10/2012 © LVermeo.SA  
(www.lvermeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011



**Gemeinde Hohe Börde**  
Ortschaft Niederdodeleben  
Landkreis Börde

**Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde**

**Bebauungsplan Niederdodeleben Nr. 1**  
**"Gewerbegebiet/ Wohngebiet Magdeburger Straße"**  
**5. Änderung**

Die Übereinstimmung mit der Urschrift  
wird hiermit beglaubigt.

Abschrift der Urschrift  
Maßstab: 1:1000



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

Lage im Raum  
TK10/ 10/2012 © LVermeo.SA  
(www.lvermeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011

<p><b>Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Niederdodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet/ Wohngebiet Magdeburger Straße"</b></p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 15.07.2014 die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Niederdodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet/ Wohngebiet Magdeburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:</p> <p>Hohe Börde, den 18.07.2014 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Niederdodeleben Nr. 1 "Gewerbegebiet/ Wohngebiet Magdeburger Straße" Gemeinde Hohe Börde beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.10.2013 bekanntgemacht am 09.04.2014</p> <p>Hohe Börde, den 18.07.2014 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Der Entwurf der 5. Änderung 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 17.07.2014 gez. J. Funke Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 13.05.2014</p> <p>Hohe Börde, den 18.07.2014 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>
<p><b>Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</b></p> <p>vom 28.05.2014 bis 30.06.2014 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 21.05.2014 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Hohe Börde, den 18.07.2014 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Die 5. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.</b></p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am 15.07.2014</p> <p>Hohe Börde, den 18.07.2014 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b></p> <p>am 18.07.2014</p> <p>Hohe Börde, den 18.07.2014 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 26.11.2014 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Hohe Börde, den 27.11.2014 gez. Trittel Die Bürgermeisterin</p>