

Satzung der Gemeinde Hohe Börde über den Bebauungsplan
Nr. 14-14 "Pflegezentrum Helmstedter Straße/ Stadtweg"
in der Ortschaft Irxleben

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14-14 "Pflegezentrum Helmstedter Straße/ Stadtweg" in der Ortschaft Irxleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- (1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen unzulässig sind.
- (2) Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine Bezugshöhe von 131 m ü. NHN (Höhe des Stadtweges an der derzeitigen Zufahrt). Bei der Ermittlung der Firsthöhe bleiben technische Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlantriebe,...) bis zu einer Höhe von 1,5 Meter unberücksichtigt.
- (3) Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass wasserdurchlässig befestigte Terrassen, Balkonvorsprünge im Obergeschoss und freitragende Treppen außerhalb der Gebäude bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt bleiben. Wasserdurchlässig befestigte Stellplätze und Zufahrten sind nur mit ihrer durch Multiplikation mit dem Abflussbeiwert reduzierten Fläche auf die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl anzurechnen.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass oberhalb des 2. Vollgeschosses Aufenthaltsräume unzulässig sind.

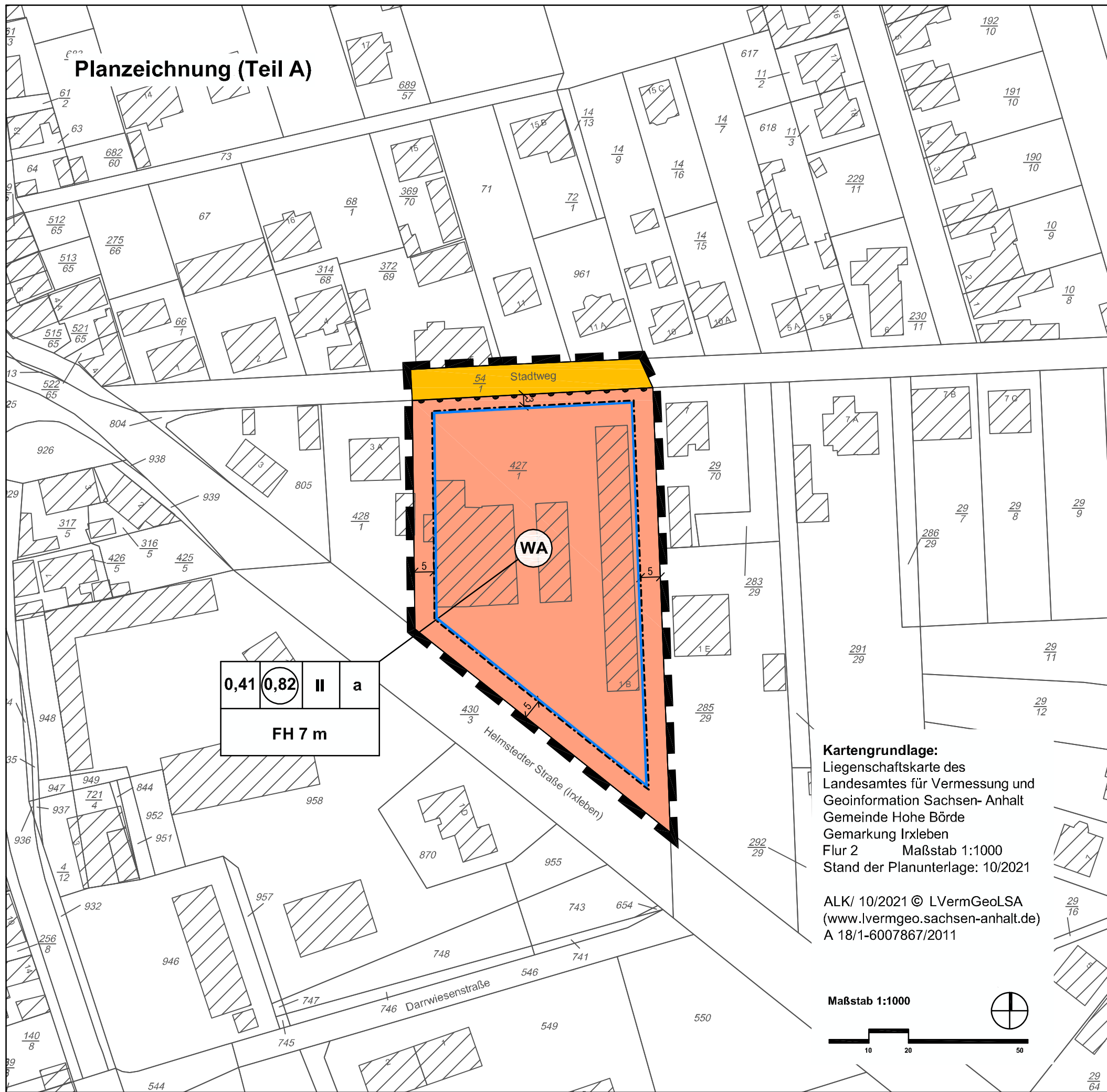
§ 2 Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise ohne die Begrenzung auf 50 Meter Länge der Baukörper festgesetzt.

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

Bauordnungsrechtlich ist mindestens 1 Stellplatz je 8 Betten nachzuweisen. (Forderung nach MBauO 1 Stellplatz je 8 - 15 Betten)

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,41 Grundflächenzahl (GRZ)

0,82 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 7 m Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), auch Abgrenzung der Zulässigkeit unterschiedlicher Firsthöhen innerhalb überbaubarer Flächen

a abweichende Bauweise

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

■ öffentliche Straßenverkehrsflächen

▼ ▼ ▼ ▼ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



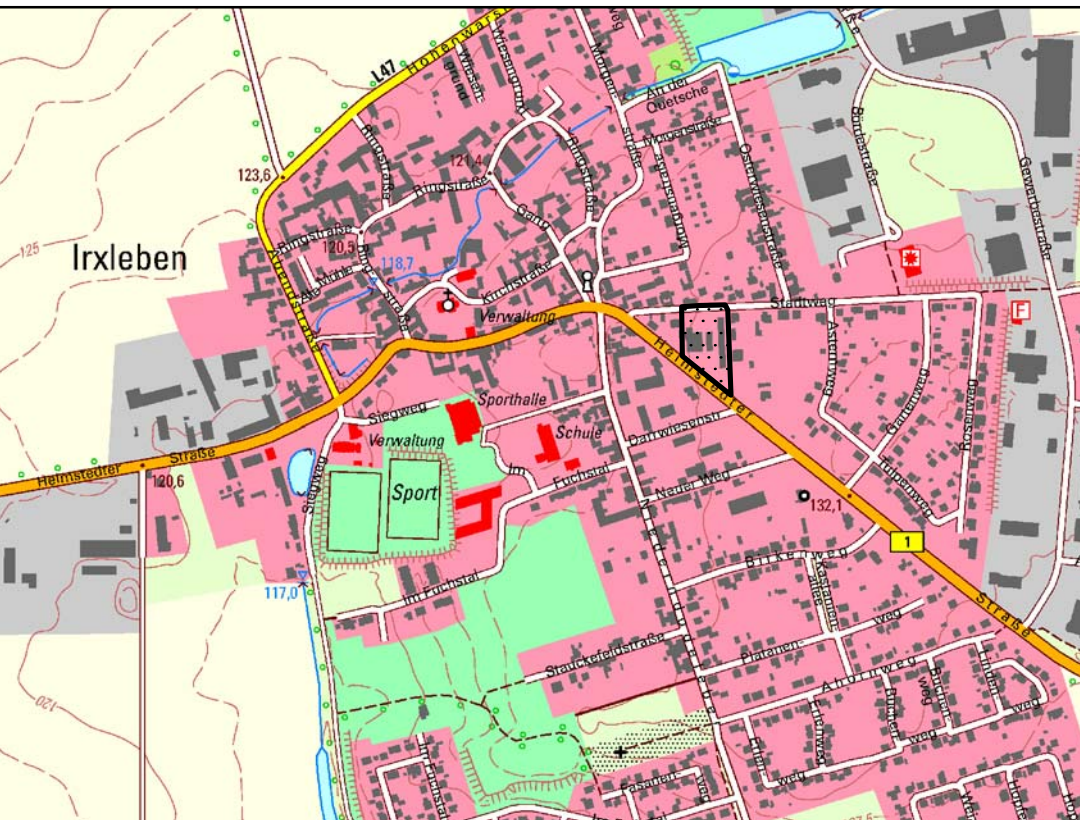
Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 14-14
"Pflegezentrum Helmstedter Straße/ Stadtweg"
in der Ortschaft Irxleben
im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf
März 2022

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pflegezentrum Helmstedter Straße/ Stadtweg" in der Ortschaft Irxleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2022, bekanntgemacht am

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet

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

Irxleben, den

Planverfasser

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14-14 "Pflegezentrum Helmstedter Straße/ Stadtweg" in der Ortschaft Irxleben zur öffentlichen Auslegung beschlossen

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

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen

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

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen

vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde gemäß § 10 BauGB am

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

am

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

Inkraftgetreten

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

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin

Planerhaltung § 215 BauGB

Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Hohe Börde, den

Die Bürgermeisterin