

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

o Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

F Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung: Feuerwehr

4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

o Flächen für den Straßenverkehr

o Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

o Umgrenzung der Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung Zweckbestimmung lt. Planeintrag

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

o Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, die gem. § 9 FStR von Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind

Umgrenzung der Flächen, für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall

Umgrenzung der Flächen, für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - passiver Lärmschutz

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

Die gesetzlichen Verbote des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen sind im Plangebiet zu beachten.

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gemeinde Niedere Börde
Gemarkung Groß Ammensleben
Flur 9 Maßstab 1:1.000
Stand der Planunterlage: 10/2018



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig sind.

(2) Die zulässigen Firsthöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straße, gemessen an der Begrenzungslinie zum Baugrundstück.

§ 2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

(1) Die Gemeinbedarffläche Feuerwehr dient der Errichtung eines Standortes der Feuerwehr der Gemeinde Niedere Börde. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen die überwiegend den Aufgaben der Feuerwehr gemäß § 1 Abs. 5 und 6 der Feuerwehrsatzung der Gemeinde Niedere Börde dienen, einschließlich Übungsplätze, der Aufenthalts- und Versammlungsräume sowie der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Eine Mitnutzung für andere Zwecke des Gemeinbedarfs ist zulässig.

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

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5 Meter über der angrenzenden Straßenoberfläche zu errichten. Zwischen dem Wallfuß und der Grundstücksgrenze zur Bundesstraße B 71 ist ein Abstand von 1 Meter einzuhalten.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche LBP V (maßgeblicher Beurteilungspegel 71-75 dB(A)) und LBP IV (maßgeblicher Beurteilungspegel 66-70 dB(A)) sind Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen (Wohnungen, Büros,...) nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschaldämmung gemäß DIN 4109 Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschaldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich LBP V 45 dB(A) und im Lärmpegelbereich LBP IV 40 dB(A).

Schlafräume und Kinderzimmer sind in beiden Lärmpegelbereichen nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund der Abschirmung durch den Lärmschutzwall, der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile oder aufgrund des deutlichen Rückgangs der Verkehrslärm nach der Abstufung der Bundesstraße B 71 zur Landesstraße nicht erforderlich ist.

(3) Ausnahmen von Abs. 2 sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund der Abschirmung durch den Lärmschutzwall, der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile oder aufgrund des deutlichen Rückgangs der Verkehrslärm nach der Abstufung der Bundesstraße B 71 zur Landesstraße nicht erforderlich ist.

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

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird festgesetzt, dass die Flächen für Anpflanzungen (Lärmschutzwall) vollflächig mit einer Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist.



Gemeinde Niedere Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Magdeburger Straße Süd, Neubau Feuerwehrgerätehaus " in der Ortschaft Groß Ammensleben

Urschrift

Maßstab: 1:1000



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

Lage im Raum:
[TK 19 10/2018] © VermGeoLSA
(www.lvmrgeo.sachsen-anhalt.de)
A 1811 - 6024654/2011

<p>Satzung der Gemeinde Niedere Börde über den Bebauungsplan "Magdeburger Straße Süd, Neubau Feuerwehrgerätehaus " in der Ortschaft Groß Ammensleben</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 25.05.2020 die Satzung über den Bebauungsplan "Magdeburger Straße Süd, Neubau Feuerwehrgerätehaus " in der Ortschaft Groß Ammensleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Niedere Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.04.2019 bekanntgemacht am 12.11.2019</p> <p>Niedere Börde, den 16.06.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Funke, Auenb. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 15.06.2020</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Niedere Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.01.2020</p> <p>Niedere Börde, den 16.06.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausliegen.</p> <p>vom 18.02.2020 bis einschließlich 18.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 11.02.2020 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Niedere Börde, den 16.06.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Niedere Börde gemäß § 10 BauGB am 26.05.2020</p> <p>Niedere Börde, den 16.06.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage</p> <p>durch den Landkreis Börde mit Auflagen/ Maßgaben/ Hinweisen</p> <p>Haldensleben, den 23.10.2020</p> <p>Im Auftrage</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>am 23.10.2020</p> <p>Niedere Börde, den 23.10.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 09.12.2020 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Niedere Börde, den 09.12.2020</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Niedere Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>