

B E S C H L U S S V O R L A G E

BV-0001/2016
öffentlich

Amt:	Bau- und Ordnungsamt
Bearbeiter:	Kathrin Eckert

Datum:	27.01.2016
Aktenzeichen:	61 26

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel	enthal.
Bauausschuss	04.04.2016		x	-	-	5	0	0
Ortschaftsrat Barleben	14.04.2016		x	-	-	15	0	0
Hauptausschuss	21.04.2016		x	-	-	5	0	0
Gemeinderat	28.04.2016		x	-	-	17	0	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:							
Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmer- büro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 33 für den Bereich "Alte Kirchstraße 30" der Gemeinde Barleben /
Ortschaft Barleben
Entwurfs- und Auslagebeschluss

Beschluss

1. **Der Gemeinderat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 für den Bereich „Alte Kirchstraße 30“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben in der beigefügten Form und billigt die Begründung**
2. **Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 für den Bereich „Alte Kirchstraße 30“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben und deren Begründung sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit).**
3. **Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB durchzuführen.**

Sachverhalt

Bebauungsplan Nr. 33 für den Bereich „Alte Kirchstraße 30“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben

Entwurfs- und Auslagebeschluss

Die Einleitung des Verfahrens erfolgte durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 17. Dezember des vergangenen Jahres (BV-0092/2015) i.V.m. der ortsüblichen Bekanntmachung. Nunmehr soll das Beteiligungsverfahren eröffnet werden, Grundlage bilden dabei auch die beigefügten Entwurfsunterlagen.

Auszüge aus der Begründung:

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

...

Das **Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches** der Ortschaft Barleben, Gemeinde Barleben und wurde durch bisher als grundstücksangehörige Garten- und Grünlandfläche genutzt. Der **Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Innenbereiches**. Er ermöglicht eine Bebauung von Flächen, die sich im Innenbereich befinden, aufgrund der Prägung der näheren Umgebung jedoch nicht bebaubar sind. Die Planung entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

...

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

...

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der **Grundflächenzahl** von **0,4** vor. Daran orientiert sich die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung aufgrund der innerörtlichen Lage. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten **zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss**. Dementsprechend wurde die **Geschossflächenzahl** mit dem **Doppelten der Grundflächenzahl** festgesetzt. ...

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die **Firsthöhe auf 10 Meter** begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte **Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m** soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die **offene Bauweise** festgesetzt. Zusätzlich wurde die **Bauform** auf **Einzel- oder Doppelhäuser** begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die **überbaubaren Flächen** wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete

Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist ein **Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen und der Erschließungsstraße** ausreichend, da einheitliche Baufluchten an der Alten Kirchstraße nicht bestehen. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können. ...

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die **Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen** für die Flächen, auf denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, auf **maximal zwei** Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet ist über die Alte Kirchstraße an das Straßenhauptnetz angeschlossen. Eine Ergänzung öffentlicher Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich. **Für die Erschließung der Grundstückstiefe für Einfamilienhäuser ist ein privater Wohnweg vorgesehen**, der als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist, festgesetzt wurde. Die Breite von 3,5 Metern ermöglicht eine Ausbaubreite von 3 Metern. Dies ist für drei Einfamilienhäuser ausreichend. Der Wendehammer wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.

Die Anhörung des Ortschaftsrates Barleben erfolgt im Sinne des § 84 Absatz 2 Ziffer 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Begründung für Status „nicht öffentlich“: ./.

Rechtsgrundlage §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«50,00
-------------------------------	--------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgelasten oder kalkulatorische Kosten)
		Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen	
		(i. d. R. = Kreditbedarf)	(Zuschüsse/ Beiträge)
€	€	€	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 für den Bereich „Alte Kirchstraße 30“ der Gemeinde Barleben / Ortschaft Barleben
(Hinweis: die Begründung beinhaltet ebenfalls die maßgeblichen Auszüge aus der Planzeichnung im A4-Format)