

Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 27
"Am lütgen Feld - Süd"
in der Ortschaft Barleben

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den

Keindorff
Bürgermeister

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 Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen in den Mischgebieten nicht wesentlich und das Wohnen in den allgemeinen Wohngebieten nicht stören. Unzulässig sind Vergnügungsstätten.
- (4) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- (6) Im Plangebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- (7) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für folgende bestehende bauliche Anlagen festgesetzt:
1. die mit [1] bezeichnete vorhandene gewerbliche Nutzung im genehmigten Umfang,
 2. die mit [2] bezeichnete Funksendemastanlage.
- Für die vorbezeichneten Anlagen sind Änderungen und Erneuerungen zulässig soweit durch die Nutzungen das umgebende Wohnen nicht wesentlich gestört wird (Anwendung der Gemengelagenregelung in den allgemeinen Wohngebieten).

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 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 einzuhalten haben.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

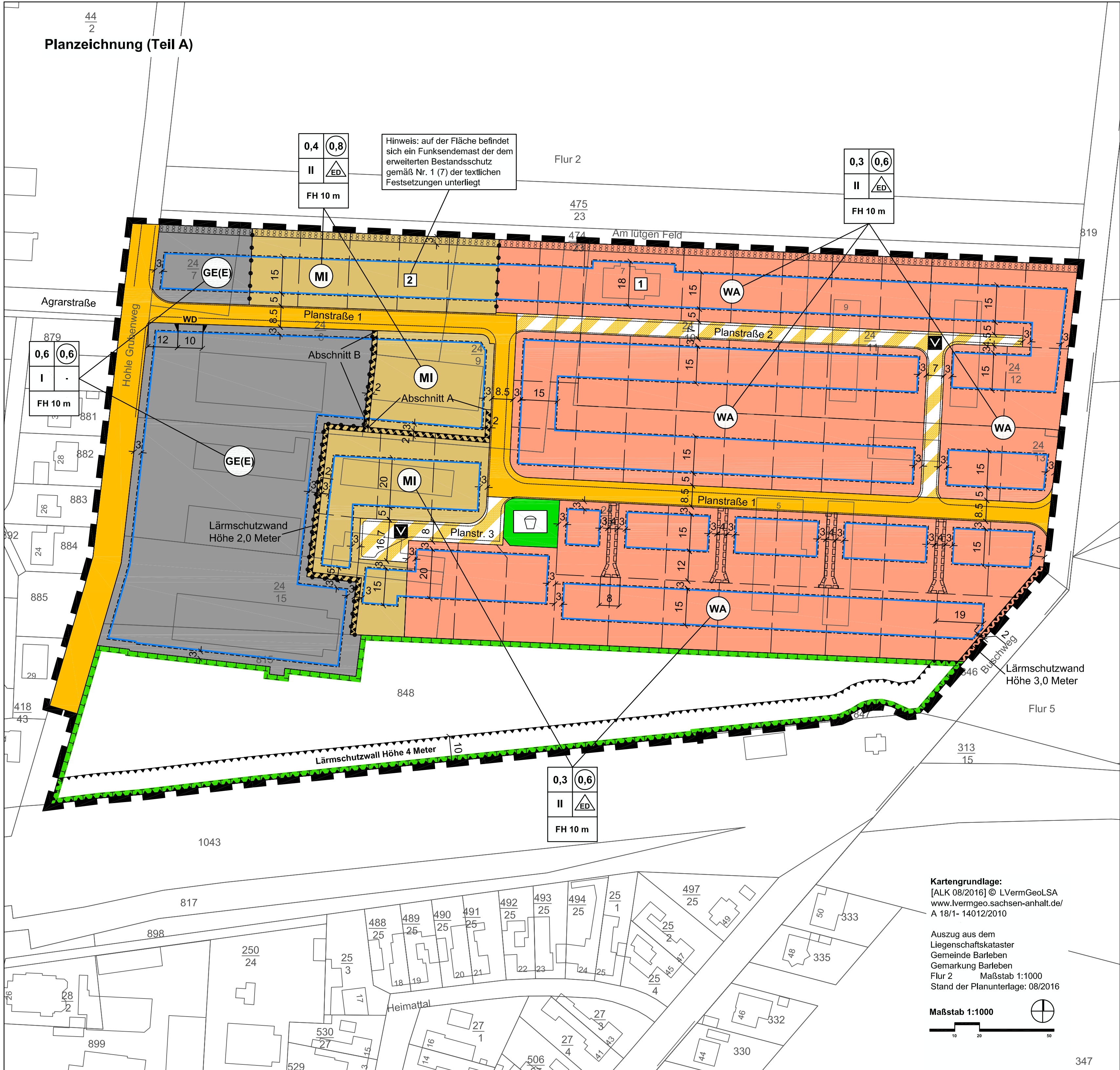
§ 4 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde dem Ökokonto der Gemeinde Barleben zugeordnet.
1. Auf einer Teilfläche von 8.400 m² ist eine mehrreihige Streuobstwiese auf Extensivgrünland anzulegen. Die Pflanzung ist im Raster von 10 x 10 Meter vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
 2. Der auf der Fläche festgesetzte Lärmschutzwall auf einer Teilfläche von 3.733 m² ist zu einem Flächenanteil von 20% mit Feldgehölzinseln aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Auf einem Flächenanteil von 80% sind Gras- und Staudenflur mit standortgerechten Sorten zu entwickeln.
 3. Die verbleibenden Fläche sind im Rahmen des Ökokontos mit geeigneten Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gestalten.
- (2) Die vorbezeichnete Maßnahme 1. ist der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan Nr. 16 "Beamten-siedlung" zuzuordnen. Die vorbezeichnete Maßnahme 2 ist dem Plangebiet zuzuordnen. Die Maßnahme 3 wird den Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle im Rahmen des Ökokontos zugeordnet.

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

- (1) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes mit der im Plan bezeichneten Maßnahme Lärmschutzwall ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 Meter in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten ist. Der Lärmschutzwall ist gem. § 4 zu begrünen.
- (2) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes mit der im Plan bezeichneten Maßnahme Lärmschutzwand eine Lärmschutzwand mit der im Plan verzeichneten Höhe in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten ist.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzung einer Lärmschutzwand in dem im Plan bezeichneten Abschnitt A nur für den Zeitraum der Fortsetzung der Nutzung der angrenzenden Halle als Streugutlager gilt. Mit Aufhebung der Nutzung der Halle als Streugutlager kann die Lärmschutzwand entfallen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzung einer Lärmschutzwand in dem im Plan bezeichneten Abschnitt B erst nach Aufhebung der Nutzung der angrenzenden Halle als Streugutlager gilt. Bis dahin ist die Fläche Bestandteil des Wirtschaftshofes.

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
ALK 08/2016 © L VermGeoLSA
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
A 18/1- 14012/2010

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Gemeinde Barleben
Gemarkung Barleben
Flur 2 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 08/2016

Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)
- GE(E)** Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 2 u. 3 der textlichen Festsetzungen)

- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10m Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 4 Textliche Festsetzungen als Höchstmaß

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

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

keine Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

--- öffentliche Straßenverkehrsfläche

V Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

WD Zufahrtbereich für den Winterdienst

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

--- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. sonstige Planzeichen

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

--- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind

--- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten

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



Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

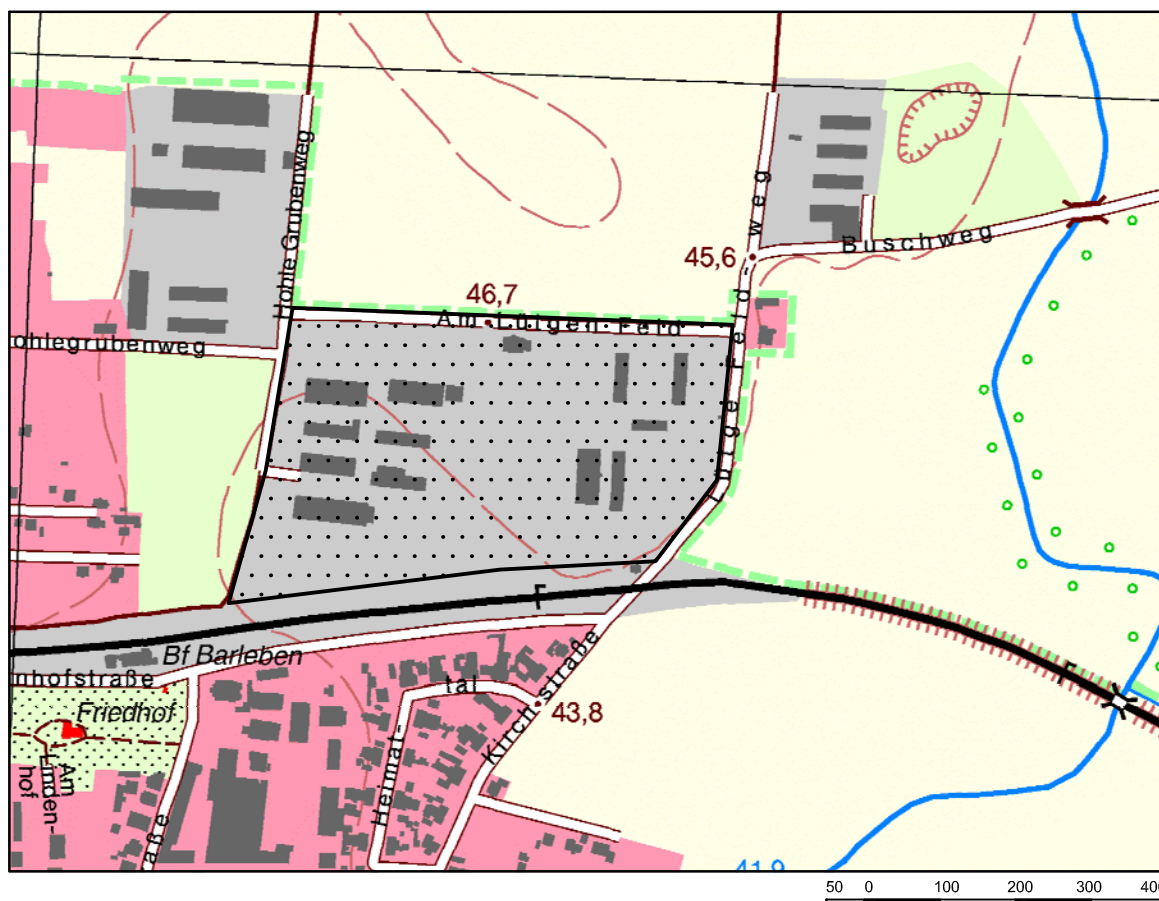
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr. 27

"Am lütgen Feld - Süd"
in der Ortschaft Barleben
im Verfahren nach § 13a BauGB

Vorentwurf
Stand November 2016

Maßstab:1:1.000



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

Lage im Raum: TK 10 / 07/2010 © L VermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010