

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:

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 Ökotopte 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 Ökotoptes 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 "Beamtenriedlung" zuzuordnen. Die vorbezeichnete Maßnahme 2 ist dem Plangebiet zuzuordnen. Die Maßnahme 3 wird den Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle im Rahmen des Ökotoptes zugeordnet.

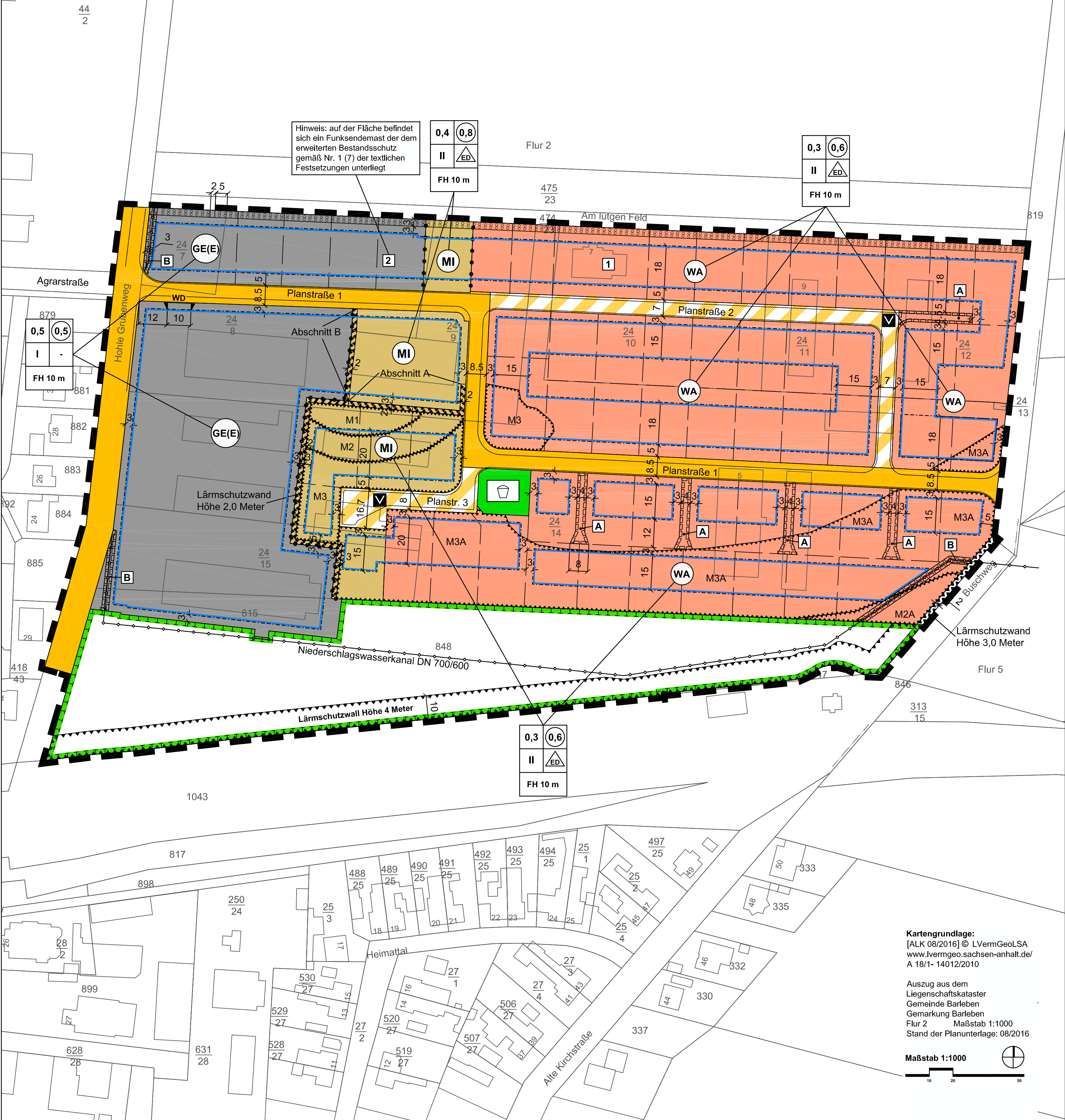
§ 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (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. In Abschnitten, in denen eine ausreichende Breite für den Wall nicht zur Verfügung steht, kann abweichend auch eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus Lärmschutzwall und -wand errichtet werden.
- (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.

§ 6 Besondere Vorkehrungen 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 des gesamten Plangebietes erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für Gebäude mit schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestehen, die im Folgenden näher beziffert werden.
- (2) Auf den mit M1 und mit M2 bezeichneten Flächen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien,...) und Öffnungen Schlafräumen auf den Seiten, die zur maßgeblichen Lärmquelle nach schalltechnischem Gutachten orientiert sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Schlafräume zugelassen werden, wenn sie über schalldämmte Lüftungsöffnungen/ -anlagen verfügen.
- Die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von 50 dB auf der mit M1 und von 45 dB auf der mit M2 bezeichneten Fläche aufweisen. Für die mit M 2A bezeichnete Fläche gelten die vorstehenden Festsetzungen nur für die Obergeschosse oberhalb des Erdgeschosses.
- (3) Auf den mit M3 bezeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Außenwohnbereiche sind auf der zur Lärmquelle orientierten Seite unzulässig. Für die mit M 3A bezeichneten Flächen gilt dies nur für die Obergeschosse oberhalb des Erdgeschosses.
- (4) Im gesamten Plangebiet außerhalb der vorbezeichneten Gebiete müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.
- (5) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile oder des geringeren Schutzbedürfnisses der Räume nicht erforderlich ist.

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** Zufahrtsbereich für den Winterdienst

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

- 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) - aktiver Schallschutz**
- M 1** Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - passiver Schallschutz mit Maßnahmenbezeichnung
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind**
- A** Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger
- B** Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Kanals
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

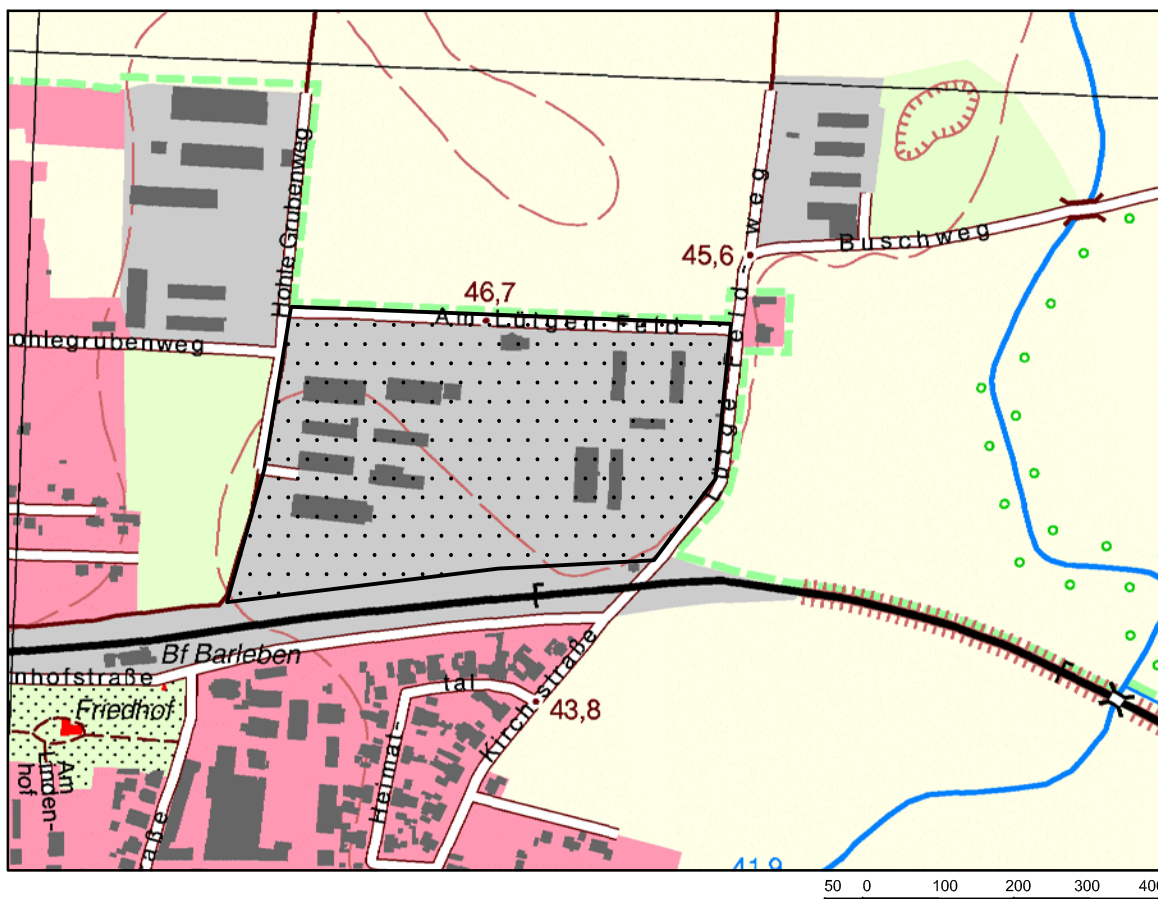
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr. 27

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

Entwurf
Stand Mai 2018

Maßstab:1:1.000



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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der
Ortschaft Barleben im Verfahren nach
§ 13a BauGB beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2013,
der Aufstellungsbeschluss wurde
bekanntgemacht am 14.02.2014

Barleben, den

Der Bürgermeister

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.-Ing. Jacqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den

Funke
Architekt für Stadtplanung

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur
öffentlichen Auslegung beschlossen.

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

Barleben, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat
öffentlich ausgelegen.

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

Barleben, den

Der Bürgermeister

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben
gemäß § 10 BauGB am

Barleben, den

Der Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Barleben, den

Der Bürgermeister

Planerhaltung § 215 BauGB

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

Barleben, den

Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit der
Urschrift wird hiermit bestätigt.

Barleben, den

Der Bürgermeister