

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

*Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung in Schrägschrift / rot*

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)**

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

- 1.1. In allen WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. In den Teilgebieten 1 bis 10 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für bauliche Anlagen in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis 50% überschritten werden.
- 1.3. In dem Teilgebiet 11 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für bauliche Anlagen in dem vorgesehenen Baufeld. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

**2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**

- 2.1. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in den Teilgebieten 1 bis 10 maximal 1,0 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt. Die maximal zulässige Gebäude-, Trauf- und Attikhöhe der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
  - a) In den Teilgebieten 1 bis 8 und 10 für die Gebäudehöhe 9,5 m, die Traufhöhe 6,0 m und die Attikhöhe 7,0 m,
  - b) In dem Teilgebiet 9 für die Gebäudehöhe 8,5 m, Traufhöhe 3,75 m, Attikhöhe 4,0 m.

**2.2. Die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Teilgebiet 10 darf maximal 6,0 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt.**

Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, Kollektoren) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten.

**3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

- 3.1. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist beschränkt auf höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus, eine Wohnung je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.

**4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1. In den Teilgebieten 1 bis 10 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nur in einem Abstand von mindestens 3 m zu der für Ihre Erschließung (Zufahrt) vorgesehenen öffentlichen und privaten Verkehrsfläche zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der äußeren Begrenzungslinie der privaten Erschließungsfläche.

- 4.2. In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen entlang der Planstraßen A bis C sowie der Dahlewarleber Straße und Schindewuhne nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen von bis zu 1,2 m Höhe über der Mittelachse des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes, Standorte für Abfallbehälter und Postzustellanlagen.

**5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 5.1. Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen mit Ausnahme von Bäumen und Einfriedungen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

**6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)**

- 6.1. Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind nur gebietsheimische Laubbau- und Straucharten zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen.
- 6.2. Die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Einzelbäume sind:
  - a) In den Planstraßen A, B und C und der Straße "Schindewuhne" auf je 100 m Straßenlänge einseitig mindestens 5 mittel- bis großkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.
  - b) In der Anschlussstraße (Verbindung Planstraße A zur Straße "An der Backhausbreite") auf je 100 m Straßenlänge beidseitig mindestens 10 mittel- bis großkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.

Die Standortfläche der Bäume muss mind. 6,0 m² betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

- 6.3. Die Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten.

- 6.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit Rasen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Baum- und Strauchpflanzungen müssen eine Fläche von mindestens 20% der Gesamtfläche einnehmen. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 5 Sträucher und 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.

**6.5. Der Lärmschutzwall nördlich und südlich der Flächen für erneuerbare Energien: Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist vollständig, dicht mit einheimischen und gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 45 Sträucher zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 sind durch Aussaat von gebietsheimischem Saatgut (RSM Region) zu einer ein- bis zweischürigen blütenreichen Wiese mit Gehölzgruppen gebietsheimischer Laubgehölze zu entwickeln. 80% der Fläche sind als Wiese und 20% durch Gehölzgruppen anzulegen.**

- 6.6. Die Westseite des Lärmschutzwalls Der Lärmschutzwall und die Freiflächen innerhalb der Anlagen für erneuerbare Energien sind mit gebietsheimischem Saatgut (RSM Region) anzusäen und zu einer ein- bis zweischürigen blütenreichen Wiese zu entwickeln.

- 6.7. In allen Teilgebieten ist das unbelastete Regenwasser von Flächen, von denen keine Gefährdung durch die Ablagerung von Schadstoffen ausgeht, auf den Grundstücksflächen zu versickern, zu speichern oder darf verwendet werden.

**7. Festsetzungen zu erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- 7.1. Innerhalb des Teilgebietes 10 und 11 sind ausschließlich nur bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung aus erneuerbaren Energien zulässig.

**8. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 8.1. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist ein 580,0 m langer Lärmschutzbauwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 5,5 m über Gradienten der Bundesstraße B 189 zu errichten.
- 8.2. Wohnnutzung in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes ist erst zulässig, wenn der genannte Lärmschutzbauwall vollständig errichtet ist. Ausnahmen von der Festsetzung sind in den Teilgebieten 1 bis 4 möglich, wenn der Lärmschutzwall mindestens auf einer Länge von 300 m, gemessen ab dem südlichen Rand der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, errichtet ist.
- 8.3. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die jeweils keine Küche sind, mit jeweils mindestens einem Fenster von der Bundesstraße B 189 abgewandt ausgerichtet sein. Von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise eine Befreiung möglich, sofern nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel nachts vor den entsprechenden Fenstern der Aufenthaltsräume höchstens 50 dB (A) beträgt.
- 8.4. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Teilgebieten 3 und 4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oberhalb des 2. Vollgeschosses, die nicht von der Bundesstraße B 189 abgewandt sind, die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden, die dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109-1:2016-07 entspricht, erfüllen.

**8.5. Innerhalb der Teilfläche 10 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45 694:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Emissionskontingent:  $L_{eq}$  Tag 52 dB(A) und Nacht 37 dB(A). Für den im Teil A der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A von 180° bis 12° erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{eq}$  tags bzw. nachts um 20 dB(A) als Zusatzkontingent Z. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 694: Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors A  $L_{eq}$  durch  $L_{eq} + Z$  zu ersetzen ist.**

**Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB**

Alle Erd- und Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises rechtzeitig angezeigt werden. Archäologische Befunde sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

**HINWEISE:**

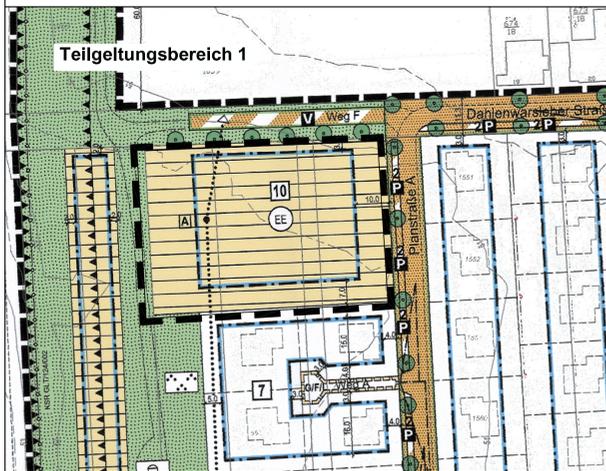
**Grünordnung**  
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß Naturschutzgesetzes ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

**Baumschutz**  
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftsplanung - Heft 4) in der aktuellen Fassung verbindlich. Ebenso ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barleben ist zu beachten.

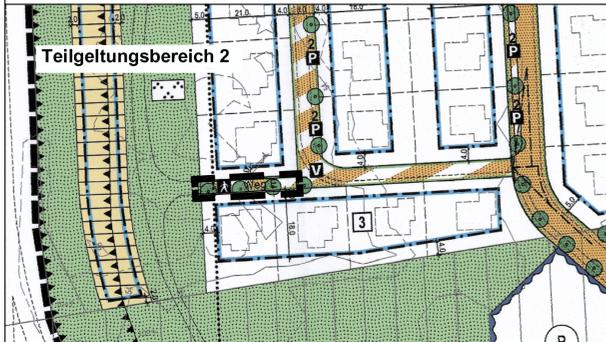
**Pflanzarbeiten**  
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

**Bodenschutz**  
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche (z.B. Mutterboden) ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Im Übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau - Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4 des Gesetzes.

**Planzeichnung in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung (ALT)**

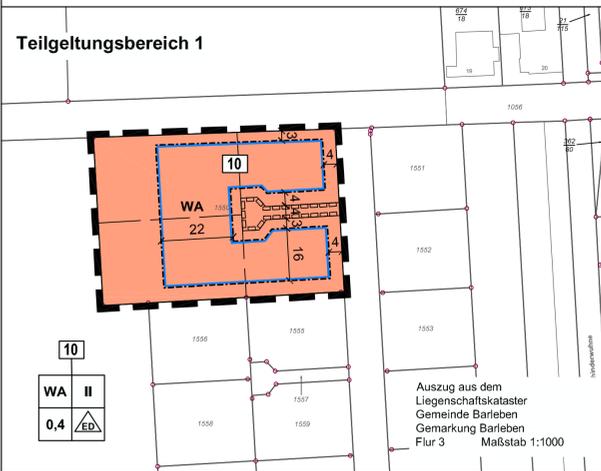


**Kartengrundlage:**  
[ALK 10/2016] © LVermGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1- 14012/2010  
Maßstab 1:1000

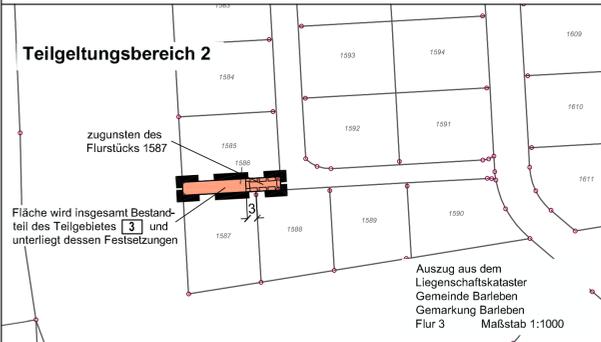


**Kartengrundlage:**  
[ALK 10/2016] © LVermGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1- 14012/2010  
Maßstab 1:1000

**Planzeichnung in der Fassung der 1. Änderung (NEU)**



**Kartengrundlage:**  
[ALK 10/2020] © LVermGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1- 14012/2010  
Maßstab 1:1000



**Kartengrundlage:**  
[ALK 10/2020] © LVermGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1- 14012/2010  
Maßstab 1:1000

**Planzeichnung des Bereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes**



**Teilgebietungsbereich 3**

**Kartengrundlage:**  
[ALK 10/2020] © LVermGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1- 14012/2010  
Maßstab 1:1000

**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)

**10** Bezeichnung des Teilgebietes zur Zuordnung des Maßes der baulichen Nutzung und von textlichen Festsetzungen

**0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**2. 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)

**3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**■** Grünflächen öffentlich  
Zweckbestimmung: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

**□** Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

**M1** Maßnahmenbezeichnung für textliche Festsetzung Nr. 6.5.

**M2** Maßnahmenbezeichnung für textliche Festsetzung Nr. 6.4.

**5. sonstige Planzeichen**

**□** Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger oder der im Plan bezeichneten Grundstücke zu belasten sind

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



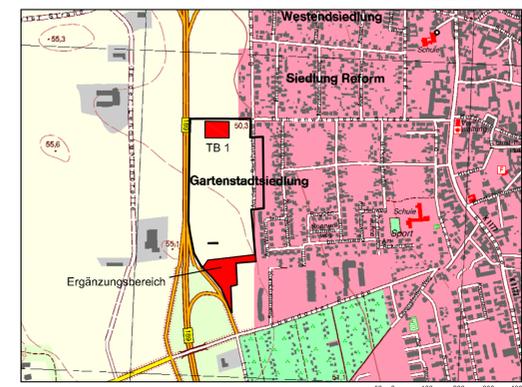
**Gemeinde Barleben**

Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 31  
"Schindewuhne - Süd"  
1. Änderung und Ergänzung  
in der Ortschaft Barleben**

Entwurf April 2021

Maßstab:1:1000



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

Lage im Raum: [TK 10 / 07/2016] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1- 14012/2010

<p>Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schindewuhne - Süd" in der Ortschaft Barleben beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2020, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am .....</p> <p>Barleben, den Frank Nase Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die Einbeziehung des Ergänzungsbereiches und den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am .....</p> <p>Barleben, den Frank Nase Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... und ergänzend am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den Frank Nase Bürgermeister</p>
<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am .....</p> <p>Barleben, den Frank Nase Bürgermeister</p>	<p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Bau-gesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfas-sungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 23.06.2020 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Südlich der Rothenseer Straße" in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Barleben, den Frank Nase Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Barleben, den Frank Nase Bürgermeister</p>	<p></p>