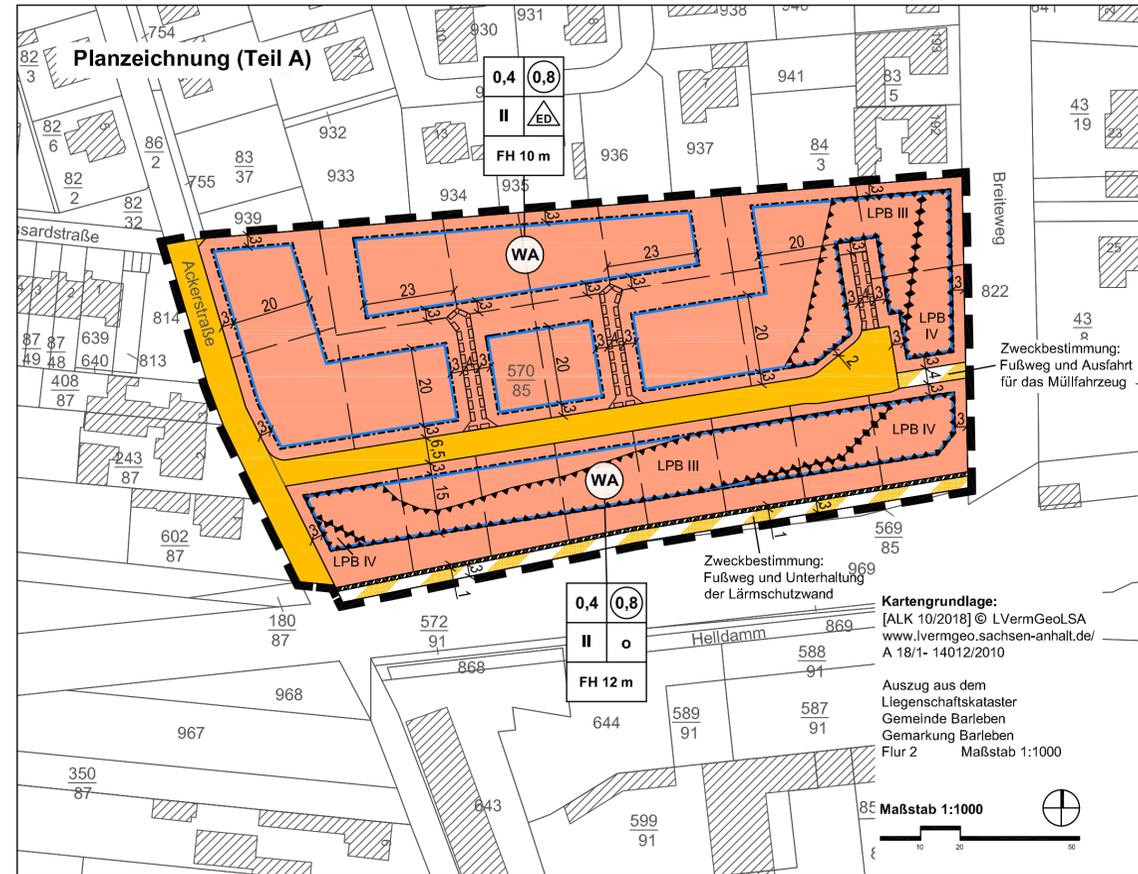


Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg in der Ortschaft Barleben

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg 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 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 45,5 m ü. NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
 (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.
 (4) In den allgemeinen Wohngebieten, in denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen ist, sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- § 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 Meter 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 je Einzelhaus zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist.
- § 4 Von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Nördlich angrenzend an die Lärmschutzwand ist ein Streifen von 1 Meter Breite gemessen von der Lärmschutzwand von baulichen Anlagen auch Nebenanlagen sowie von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Zulässig sind nur Einfriedungen zwischen den angrenzenden Grundstücken.
- § 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 festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutz durch eine schallabsorbierende Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 3 Meter herzustellen ist. Die Lärmschutzwand ist von Berankungen und Bepflanzungen freizuhalten.
 (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)) und Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV 40 dB(A) und im Lärmpegelbereich III 35 dB(A). Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Lärmpegelbereichen III und IV entweder zur von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Freisitze) sind im Lärmpegelbereich IV unzulässig.
 (3) Ausnahmen von Abs. 2 sind für die durch die Lärmschutzwand abgeschirmten Erdgeschosse nach Süden zulässig. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist.
- § 6 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Begrenzung der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, und den zu diesen Anlagen ausgerichteten Baugrenzen mit Ausnahme von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies- oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig.



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)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

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

■ öffentliche Straßenverkehrsflächen

▨ Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung laut Planeintrag

4. sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Hinterleger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

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

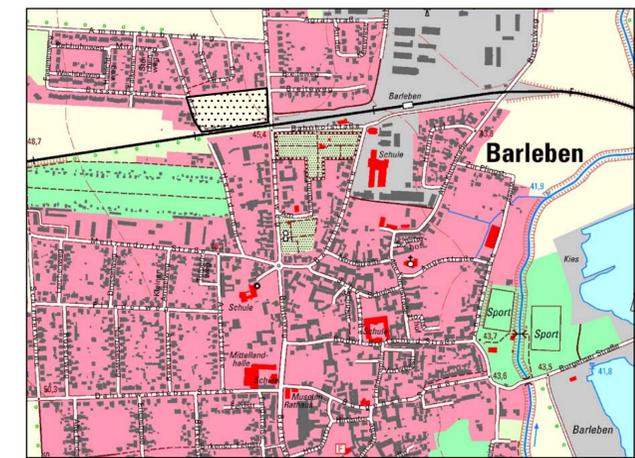


Gemeinde Barleben
 Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf August 2022

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 © LVermGeoLSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen	Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen	Als Satzung beschlossen
vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht am	Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a	vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)	vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am
Barleben, den Bürgermeister	Irxleben, den Architekt für Stadtplanung	Barleben, den Bürgermeister	Barleben, den Bürgermeister	Barleben, den Bürgermeister
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkraftgetreten			
	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 Bürgermeister	Barleben, den Bürgermeister			