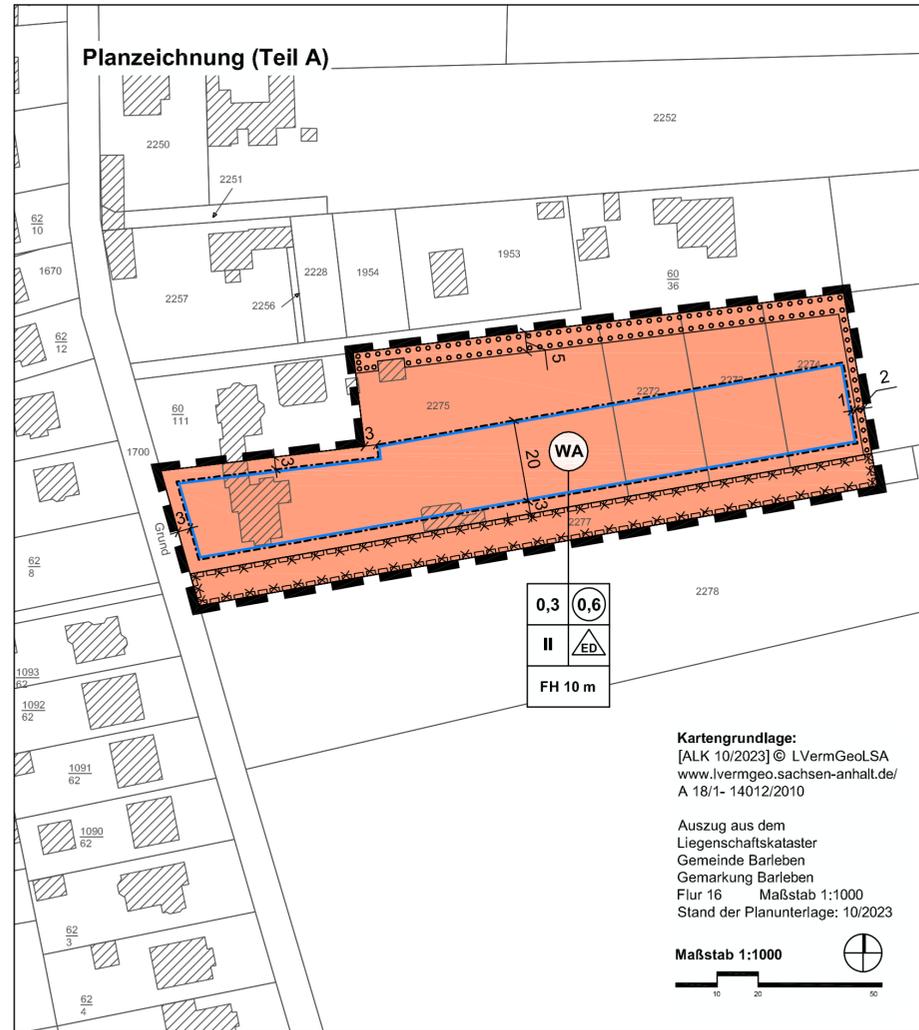


Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 - Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 44,1 m ü. NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe des Hauptdaches der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten 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 öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Grund 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 Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene, zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die innerhalb der Flächen vorhandene Thujahecke soll durch eine zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ersetzt werden.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein einheimischer Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Bestehende Obstbäume als Hochstamm oder großkronige Laubbäume, die dauerhaft erhalten werden, können auf das Anpflanzgebot angerechnet werden.



Kartengrundlage:
[ALK 10/2023] © LVermGeoLSA
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
A 18/1- 14012/2010

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Gemeinde Barleben
Gemarkung Barleben
Flur 16 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 10/2023

Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 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)

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

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

⊠ Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. sonstige Planzeichen

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

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

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

⊠ Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise:

- Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb des vorbenannten Zeitraumes zulässig.
- Die Satzung der Gemeinde Barleben zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gemeindegebiet Barleben (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 16.12.2011 ist zu beachten.



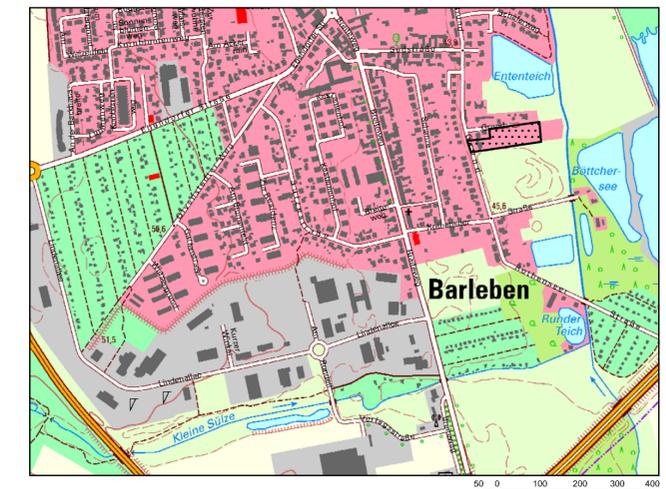
Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 41
"östlich Grund 6"
in der Ortschaft Barleben

Entwurf Stand März 2024

Maßstab:1:1000



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

Lage Im Raum: [TK 10 / 2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A 18/1- 14012/2010

<p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "östlich Grund 6" in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "östlich Grund 6" in der Ortschaft Barleben beschlossen.</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.12.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>_____</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den</p> <p>Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes</p> <p>_____</p> <p>vom 19.02.2024 bis 20.03.2024 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>_____</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange als Satzung beschlossen</p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>_____</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>_____</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</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <p>_____</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>		<p>Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.</p> <p>_____</p> <p>Barleben, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>