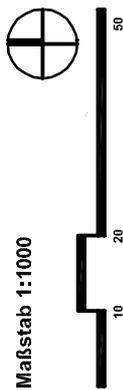


Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des
 Landesamtes für Vermessung und
 Geoinformation Sachsen- Anhalt
 Gemeinde Barleben
 Gemarkung Barleben
 Flur 2 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlage: 10/2008
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und
 Verbreitung erteilt durch den
 Herausgeber am: 13.10.2008
 Aktenzeichen:



643 IGF 861
 86 1 STV

184 LWS
 87

346 LWS
 87

Bahnanlage

LWS
 330
 87

WBFB 114

WBFB $\frac{87}{4}$

WBFB $\frac{87}{5}$

LWS

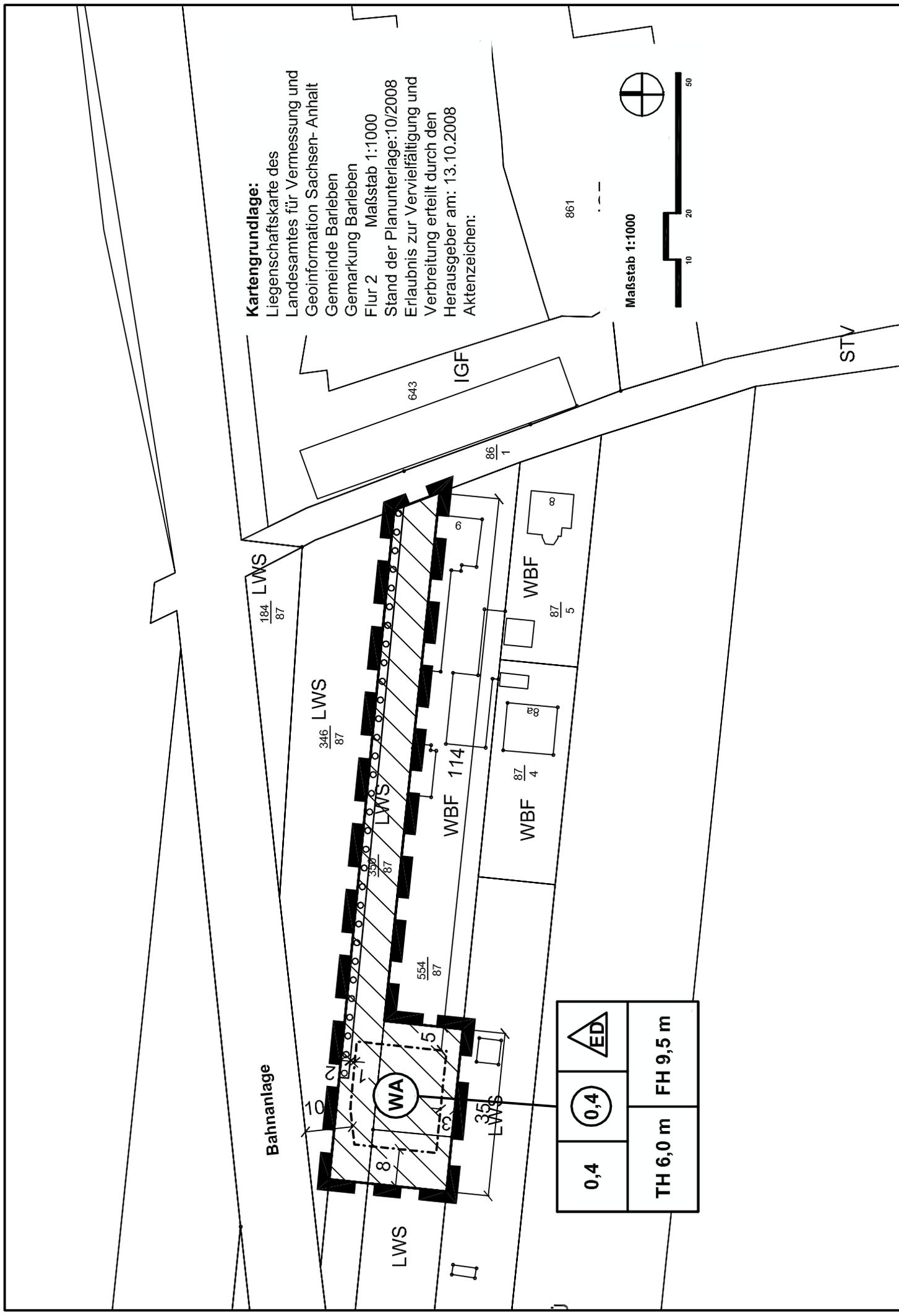
554
 87

8

WA

35
 LWS

0,4	0,4	ED
TH 6,0 m	FH 9,5 m	



Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

TH 6,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen

FH 9,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen

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

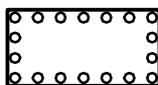


Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)



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

4. sonstige Planzeichen



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



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

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich in einem Kampfmittelverdachtsgebiet mit dem Auffinden von Abwurfkampfmitteln ist zu rechnen.

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

Gemäß §18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenangaben die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden Straße Helldamm festgesetzt.

Als Traufhöhe im Sinne der Festsetzung wird die Schnittkante der Dachoberfläche mit der nach oben verlängerten Außenfläche der traufseitigen Fassaden bestimmt.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Baum- Strauchhecke aus Arten der untenstehenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2m² der festgesetzten Fläche ist eine Strauchanpflanzung und je 20m² eine Baumanpflanzung vorzunehmen.

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

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen innerhalb des Plangebietes nur zulässig sind, wenn sie einen R_{w,res} von 35 dB (resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der gesamten Außenwand einschließlich der Öffnungen) an den nach Norden, Osten und Westen ausgerichteten Außenfassaden der gemäß DIN 4109 schutzwürdigen Räume aufweisen. (Lärmpegelbereich III)

Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) die nach Norden, Osten oder Westen ausgerichtet sind müssen zumindest eine Öffnung zur lärmabgewandten Seite aufweisen oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen versehen werden.

Von Satz 1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallschutz durch andere Maßnahmen oder Vorkehrungen gesichert ist.

Artenliste

großkronige Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudo-	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
platanus		Crataegus spec.	- Weißdorn
sonstige Bäume		Prunus spinosa	- Schlehdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Lonicera xylosteum	- Rote Hecken- kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestris	- Wildapfel		