

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE BARLEBEN FÜR DAS GEBIET „AMMENSLEBER WEG I“ TEIL B - TEXT (ENTWURF)**

Stand: 15. April 2009

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, BauNVO

### **1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) 1 BauGB

- 1.1. In allen WA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche und Geschossfläche 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.

### **2) Bauweise**

§ 9 (2) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- 2.1. Im dem Teilgebiet Nr. 1 darf nach § 9 (1) 2 a BauGB die Tiefe der nach § 6 BauOLSA einzuhaltenden Abstandsflächen gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen 3,00 m betragen.
- 2.2. In dem Teilgebiet Nr. 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Soweit die überbaubare Grundstücksfläche es ermöglicht, dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand an der Grenze zum Nachbarn errichtet werden.

### **3) Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 (2) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

- 3.1. Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in allen Teilgebieten maximal 1,00 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt.

Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude (siehe Teil A – Planzeichnung) sind auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

### **4) Größe der Baugrundstücke**

§ 9 (1) 3 BauGB

- 4.1. Die Größe der Baugrundstücke beträgt in den Teilgebieten Nr. 3 bis 8:
  - a) für eine Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 550 m<sup>2</sup>,
  - b) für eine Bebauung mit einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte mindestens 300 m<sup>2</sup>.

### **5) Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

§ 9 (1) 6 BauGB

- 5.1. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist beschränkt:
  - a) in den Teilgebieten Nr. 1 und 2 auf höchstens sechs Wohnungen,
  - b) in den Teilgebieten 3 bis 8 auf
    - höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus
    - eine Wohnung je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.

## 6) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

- 6.1. In allen Teilgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m zu der für ihre Erschließung (Zufahrt) vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

## 7) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a und b BauGB und § 9 (1a) BauGB

- 7.1. Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind nur standortgerechte Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen.
- 7.2. Die innerhalb der Verkehrsgrünfläche in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Einzelbäume sind
- im Breiteweg als großkronige Bäume der Art *Tilia cordata* (Winterlinde) zu pflanzen. Der vorhandene Großbaumbestand ist zu erhalten.
  - im Ammensleber Weg als mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.
  - In der Ackerstraße und der Planstraße als kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Standortfläche der Bäume muss mind. 6,00 m<sup>2</sup> betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 7.3. Innerhalb der öffentlichen Spielplatzfläche an der Ackerstraße müssen die Baum- und Strauchpflanzungen eine Fläche von mindestens 20% der Gesamtfläche einnehmen, wobei je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Insgesamt sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen.
- 7.4. Im gesamten Geltungsbereich sind für die Straßen- und Wegebeleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen nur Lampentypen mit uv-armen insektenverträglichen Leuchtmitteln zulässig.
- 7.5. In allen Teilgebieten ist das unbelastete Regenwasser von Flächen, von denen keine Gefährdung durch die Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, auf den Grundstücksflächen zu versickern, zu speichern oder darf verwendet werden.
- 7.6. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Teilgebiete 1 und 8 ist ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen mit einer dichten Bepflanzung mit Sträuchern anzulegen und zu erhalten.

### 7.7. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das nach der Eingriffsregelung entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelte Ausgleichsdefizit für die bauliche Erweiterungsfläche von 127.773 Werteinheiten nach dem Bewertungsverfahren Land Sachsen-Anhalt wird durch die beiden folgenden externen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen:

#### Maßnahme 1

Umwandlung von 3.731 m<sup>2</sup> bisheriger Ackerfläche in artenreiches mesophiles Grünland auf dem Flurstück 358 in der Flur 5 der Gemarkung Barleben. Die Fläche ist mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten umzuwandeln und mit den folgenden Auflagen als Mähwiese oder Weide zu bewirtschaften:

- Bei der Nutzung als Mähwiese ist die Fläche zweimal im Jahr zu mähen.
- Es ist eine ganzjährige Beweidung mit einem durchschnittlichen Viehbesatz von mindestens 0,3 bis höchstens 1,0 Großvieheinheiten je Hektar im Jahres-durchschnitt möglich. Bei einer Beweidung ist mindestens einmal pro Jahr eine Pflegemahd zur Beseitigung der „Weideunkräuter“ durchzuführen.
- Auf Entwässerungsmaßnahmen (z. B. Drainierungen) ist zu verzichten.

## Maßnahme 2

Anlegen eines gestuften, artenreichen Feldgehölzes auf den Flurstücken 94, 95 und teilweise 253/96 in der Flur 5 der Gemarkung Barleben. Die Bepflanzung erfolgt im Raster 1,50 x 1,50 m mit autochthonen Pflanzmaterial. Entlang des Feldweges ist ein 3,00 – 5,00 m breiter Krautsaum anzulegen.

### **8) Lärmschutz**

§ 9 (1) 24 BauGB

8.1. Der passive Schallschutz ist vorzusehen in Fassaden von Gebäuden:

- a) in den Teilgebieten 1 und 2 an der Nord-, Ost- und Südseite
- b) in den Teilgebieten 3 bis 5 an der West-, Nord- und Ostseite

In diesen Fassaden der Gebäude sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zum Aufenthalt genutzt werden, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes für Außenbauteile an der Fassade hat gemäß Ziffer 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 11/1989) mindestens dem Lärmpegelbereich II zu entsprechen.

### **9) Nachrichtliche Übernahmen**

§ 9 (6) BauGB

- 9.1. Alle Erd- und Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises rechtzeitig angezeigt werden.
- 9.2. Archäologische Bodenfunde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 (4) BauGB, § 85 BauOLSA

### **1) Räumlicher Geltungsbereich**

- 1.1. Geltungsbereich ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 12 für das Gebiet Wohngebiet Ammensleber Weg I der Gemeinde Barleben.

### **2) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 2.1. In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden nur zulässig in rotem bis braunem oder weißem Verblendmauerwerk oder mit einem Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in einem hellen Farbton. Für Teilflächen der Fassade ist auch die Verwendung einer Holzverkleidung zulässig.
- 2.2. Doppelhäuser müssen in Material und Farbton für beide Haushälften geltend eine einheitliche Fassadengestaltung, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufweisen.
- 2.3. In allen Teilgebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot bis Braun oder Anthrazit oder auch als bewachsenes Gründach zulässig.
- 2.4. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf:
  - a) in den Teilgebieten Nr. 1 und 2 zwischen 25° bis 50° und
  - b) in den Teilgebieten Nr. 3 bis 8 zwischen 30° bis 45° betragen.

Bei Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf die Dachneigung bis auf mindestens 20° verringert werden.

- 2.5. Dachgauben sind nur in einer Breite bis zu 4,00 m zulässig. Von der seitlichen Begrenzung des Daches (Ortgang) sind mindestens 1,50 m einzuhalten.
- 2.6. In allen Teilgebieten müssen für die Gestaltung der Fassade von Garagen die gleichen Materialien und Farben wie für die Gestaltung des Hauptgebäudes verwendet werden. Zulässig ist auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung.
- 2.7. Die Verwendung von Glas- und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie in Verbindung mit der Fassadengestaltung und Dacheindeckung ist in allen Teilgebieten zulässig.

### **3) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedungen**

- 3.1. Alle öffentlichen Parkflächen für Kraftfahrzeuge, offene private Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Rasengittersteinen, Ökosickersteinen, Grandbelägen) oder Pflasterungen mit einem großen Fugenanteil herzustellen.
- 3.2. In den Teilgebieten Nr. 3 bis 8 dürfen die Zufahrten zu Garagenanlagen und Stellplätzen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.
- 3.3. Grundstückseinfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur zulässig:
  - a) als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder
  - b) mit Holzzäunen oder
  - c) mit Draht- oder Metallzäunen in Verbindung mit lebenden Hecken oder
  - d) mit Mauern in einer Höhe bis zu 1,00 m Höhe über Gelände.Ebenfalls zulässig sind Zäune in Verbindung mit Mauerpfeilern. Alle Zäune dürfen eine maximale Höhe bis zu 1,25 m über Gelände aufweisen.
- 3.4. In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Ebenso ist eine Umpflanzung mit einer einheimischen Laubholzhecke zulässig.

Die Höhe der Einfassungen muss mindestens der Höhe der Abfallbehälter über dem Gelände entsprechen.
- 3.5. Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind auf den Grundstücksflächen Anpflanzungen und Einfriedungen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

---

#### **HINWEISE:**

- 1) Umweltüberwachung  
Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes (siehe Kapitel 7.1. des Berichtes) durch die Gemeinde Barleben zu erfolgen.
- 2) 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 sind zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß den Naturschutzgesetzen der Inhalt und die grünordnerischen Hinweise des Umweltberichtes zu beachten.

- 3) **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. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barleben ist zu beachten.
- 4) **Pflanzarbeiten**  
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.
- 5) **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 vegetationstechnische Zwecke in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG), insbesondere § 4 des Gesetzes.
- 6) **Externe Ausgleichsmaßnahmen**  
Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft zusätzlich erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen auf den Flurstücken 358 (Maßnahme 1) und 94,95 und teilweise 253/96 (Maßnahme 2) in der Flur 5 der Gemarkung Barleben entsprechend nach § 1a Abs. 3 BauGB bereit gestellten Flächen erfolgen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 liegen. Diese insgesamt 6.141 m<sup>2</sup> großen Flächen befinden sich östlich der Ortslage im Bereich der Zusammenführung der Bahnlinien Magdeburg – Stendal und dem Abzweiger Magdeburg – Barleben – Haldensleben.

Die Art der Entwicklungsmaßnahmen und die dauerhafte Pflege der Flächen ist den textlichen Festsetzungen der Ziffer 7.7. des Bebauungsplanes und der Ziffer 7.1. Nr. 3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Im südwestlichen Randbereich des Flurstücks 358 befindet sich eine Ferngasleitung (FGL 101 DN 500) mit Kabelschutzrohr. Rechtzeitig vor ihrer Ausführung sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Aufgestellt durch



**J Ä N I C K E + B L A N K**

■ ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
■ BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L  
■ TEL.: 0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99  
■ E-mail: info@jaenickeundblank.de