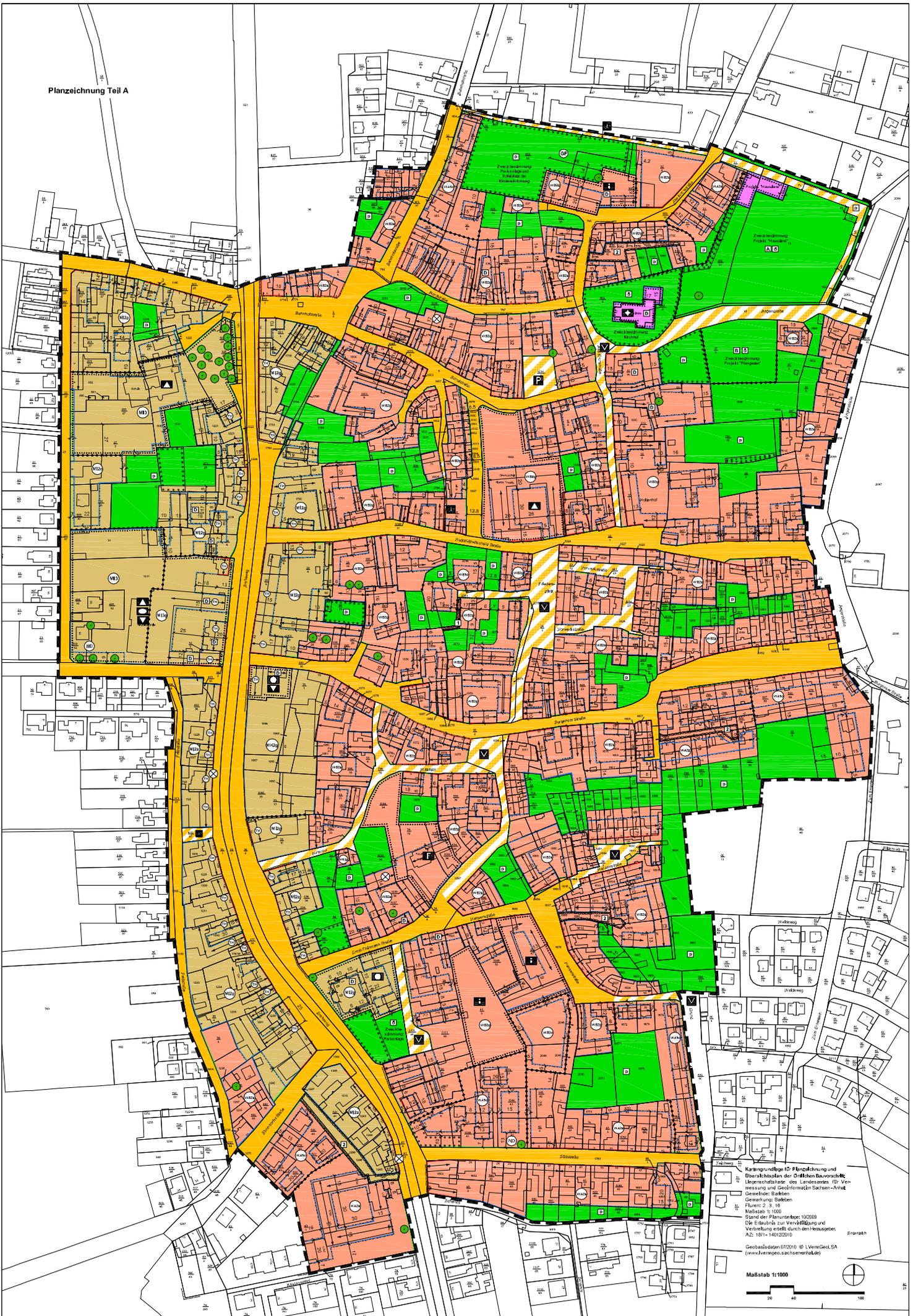
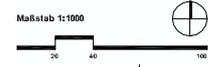


Planzeichnung Teil A



Kartogrundlage 10: Planzeichnung und
Übersichten der Grünflächenbauvorsicht
Liegenschaftsliste des Landesamtes für
Messung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Gewerbliche Blätter
Gemarkung: Ballleben
Flurstück 2 S. 16
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 10/2009
Die Erläuterung zur Veranschaulichung
und Veranschaulichung wurde durch den Herausgeber
AZ: 181-1491/2010

Geobasisdaten 07/2010 © L. VerrGeo, SA
(www.lverrgeo.sachsen-anhalt.de)



WA1o	WA	0,4	0,4	I	TH 4,0 m	FH 9,0 m	o
WA2a	WA	0,4	0,4	II	TH 6,5 m	FH 11 m	a
WB1o	WB	0,4	0,4	I	TH 4,0 m	FH 9,0 m	o
WB2o	WB	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	o
WB2a	WB	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	a
WB2g	WB	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	g
WB3a	WB	0,6	1,2	III	TH 9,0 m	FH 14 m	a
WB3g	WB	0,6	1,2	III	TH 9,0 m	FH 14 m	g
MI2o	MI	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	o
MI2a	MI	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	a
MI2g	MI	0,4	0,8	II	TH 6,5 m	FH 11 m	g
MI 3	MI	0,6	1,2	III	-	FH 14 m	-
MI3g	MI	0,6	1,2	III	TH 9,0 m	FH 14 m	g
MK2g	MK	0,6	1,2	II	TH 6,5 m	FH 14 m	g

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)



Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,0 m

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

FH 9,0 m

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



Mindesttraufhöhe für die Gebäude der festgesetzten Firstrichtung (siehe Textliche Festsetzungen Teil B)

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

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (§ 3 Abs.2 textliche Festsetzungen)



Firstrichtung der Gebäude

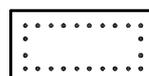


Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

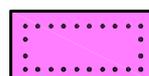


Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb von Baugebieten



Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf als gesonderte Festsetzung außerhalb von Baugebieten

Zweckbestimmung soweit nicht textlich festgesetzt:



Öffentliche Verwaltungen



Schule



Kindereinrichtung



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Feuerwehr

5. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentlich - soweit nicht als privat bezeichnet



Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Zweckbestimmung: Fußgängerverkehr



private Verkehrsfläche - Projekt Haustiere



Begrenzungslinie entlang öffentlicher Verkehrsflächen
soweit nicht durch Baulinien oder Baugrenzen überdeckt

6. Grünflächen



private Grünfläche - Zweckbestimmung - soweit nicht in
der Planzeichnung festgesetzt: privater Hausgarten und
Private Tierhaltung



öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Planzeichnung

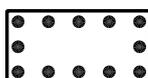


Bestimmung der Zulässigkeit in den Textlichen
Festsetzungen Teil B

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



zu erhaltender Baum

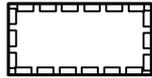


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von
Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes



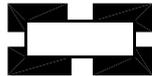
Umgrenzung von Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

1

mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten

2

mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten



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

9. Kennzeichnungen



Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

10. nachrichtliche Übernahmen

D

Kulturdenkmal

GP

Geschützter Park

ND

Naturdenkmal

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- (1) In den Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besondere Wohngebiete, § 4a BauNVO) sind die gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstigen Gewerbebetriebe nur in den Erdgeschossen zulässig. Für Büros von Gewerbebetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gilt Satz 1 nicht. Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind unzulässig.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 m² Geschossfläche nur ausnahmsweise zulässig sind. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit darf folgender Umfang nicht überschritten werden: ein Einkaufszentrum bestehend aus einem Supermarkt mit maximal 1230 m² Verkaufsfläche (einschl. Konzessionärsfläche), Vollsortimenter und einem Discountmarkt mit maximal 780 m² Verkaufsfläche. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Kerngebiet unzulässig sind.
Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss im Kerngebiet ausnahmsweise zulässig sind. (4. Änderung)
- (4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten (§ 6 BauNVO) Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässig.

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

- (1) Auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 m² kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,6 für Gebäude zugelassen werden. Von § 19 Abs. 4 BauNVO kann zusätzlich Gebrauch gemacht werden.
- (2) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass sich Höhenangaben auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche, gemessen an der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, bezieht.
- (3) Für die Gemeinbedarfsfläche Schule auf dem Grundstück Breiteweg 158 wird der Bezugspunkt für Höhenangaben auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche der Abendstraße, gemessen an der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Abendstraße festgesetzt. (3. Änderung)
- (4) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 festgelegten Obergrenze von 0,8 innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für Schule, Sport und Kultur Breiteweg 147/148 und Abendstr. 10/11 bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist. (5. Änderung)
- (5) Auf den Grundstücken der Mischgebiete und Kerngebiete die durch eine vorgegebene Firstrichtung (§ 3 Abs. 3) berührt werden, für die eine Mindesttraufhöhe festgesetzt ist, beträgt die Traufhöhe der zum Breiteweg oder senkrecht dazu ausgerichteten Fassade mindestens 6,0 m über dem Bezugspunkt gem. Abs. 2.

§ 3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gilt jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.
- (2) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten, wobei eine Unterbrechung der Geschlossenheit durch Grundstückszufahrten und Zugänge von maximal 7 Meter Breite zulässig ist, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- (3) Die im Planteil A festgesetzten Firstrichtungen gelten in Längsrichtung des Firstes jeweils bis zu den Pfeilenden. Quer zur Pfeilrichtung gilt die festgesetzte Firstrichtung für alle Gebäude, die die Pfeillinie berühren.
- (4) Auf dem Grundstück Alte Kirchstraße 23 (Flst. 32/8 Flur 16) ist ein Zurückbleiben hinter der festgesetzten Baulinie für bauliche Anlagen insgesamt zulässig, wenn der Abstand der baulichen Anlage zur Straßenbegrenzungslinie der Alten Kirchstraße mindestens 8 Meter beträgt. Ein Zurückbleiben von Teilen von baulichen Anlagen ist allgemein zulässig, wenn die bauliche Anlage auf mindestens 10 m Länge an die Baulinie angebaut wird. (8. Änderung)

§ 4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für das Projekt "Haustiere" ist die Errichtung von Einrichtungen der Bildung und Begegnung, der Unterbringung von Haustieren sowie die Errichtung einer translozierten Scheune einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen allgemein zulässig. Die festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind ohne Beschränkung durch eine GRZ vollständig überbaubar. (7. Änderung)
- (2) Die Gemeinbedarfsfläche mit der Bezeichnung für sportliche, schulische und kulturelle Zwecke dient der Errichtung von Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Sporthallen), die teilweise auch für kulturelle Zwecke (Veranstaltungshalle) und den Schulsport genutzt werden können.
- (3) Die Gemeinbedarfsfläche für Verwaltungen und kulturelle Zwecke dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung und in die Gebäude integrierten Einrichtungen der Kultur (z.B. Heimatstube)

§ 5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die Flurstücke 1979 bis 1986 der Flur 16 von Garagen, Carports und sonstigen baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO freizuhalten sind. Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen aus Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. (6. Änderung)

§ 6 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit **A** bezeichneten öffentlichen Grünfläche folgende Maßnahmen des sozial ökologischen Projektes "Haustiere" zulässig sind:
 1. Anlegung von Weiden, Volieren und Tiergehegen einschließlich Errichtung der zugehörigen baulichen Anlagen für die Behausung der Tiere,
 2. Anlegung eines Teiches für Wassergeflügel,
 3. Errichtung eines historischen Taubenturmes,
 4. Anlage einer Steuobstwiese unter teilweiser Erhaltung vorhandener Obstbaumbestände mit alten Obstsorten,
 5. Anlage von Wegen zur fußläufigen Erschließung des Bereiches,
 6. Anlage von begünstigten Offenlandbereichen als Rasenflächen.(7. Änderung)

- (2) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit **B** bezeichneten öffentlichen Grünfläche folgende Maßnahmen des sozial ökologischen Projektes "Pfarrgarten" durchzuführen sind:
1. Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Streuobstwiese,
 2. Anlegung eines Schul- und Kräutergarten,
 3. Anlegung eines Strauchbereiches,
 4. Anlegung eines Weges zur fußläufigen Erschließung des Bereiches.
- (7. Änderung)

§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- (1) Die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen für PKW ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.
- (2) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 5 ebenerdige Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Die im Plangebiet befindlichen Bruchsteinmauern sind als Unterschlupf für Insekten dauerhaft und steinsichtig zu erhalten. Ein Abbruch ist nur in den Bereichen zulässig, in denen Baukörper an einer Baulinie neu errichtet werden.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der 4Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Westgrenze des Projektes "Haustiere" die mehrreihige Hecke durch Entfernen fremder und Ergänzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist. (7. Änderung)

§ 8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken Flur 3 Flurstücke 31, 33/5, 33/6, 34/6 die Außenbauteile von Gebäuden, die einen geringeren Abstand als 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze aufweisen so auszuführen sind, dass die Anforderungen an den Lärmschutz für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 erfüllt werden. Bei bestehenden Gebäuden kann eine Nachrüstung mit Schallschutzfenstern und -lüftungen zulasten des Verursachers gefordert werden. (5. Änderung)

Hinweise:

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.15 der Gemeinde Barleben ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Ein wesentlicher Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals Historischer Ortskern Barleben (vgl. Abbildung in der Begründung). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten müssen ggf. archäologische Ausgrabungen stattfinden. Die Kosten der Untersuchungen trägt gem. § 9 Abs.2 und § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA der Veranlasser. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen ist rechtzeitig mit dem LDA und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet westlich des Breiteweges ist teilweise als Kampfmittelbelastungsfläche eingestuft. Bei künftigen Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig heranzuziehen.

Pflanzliste

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