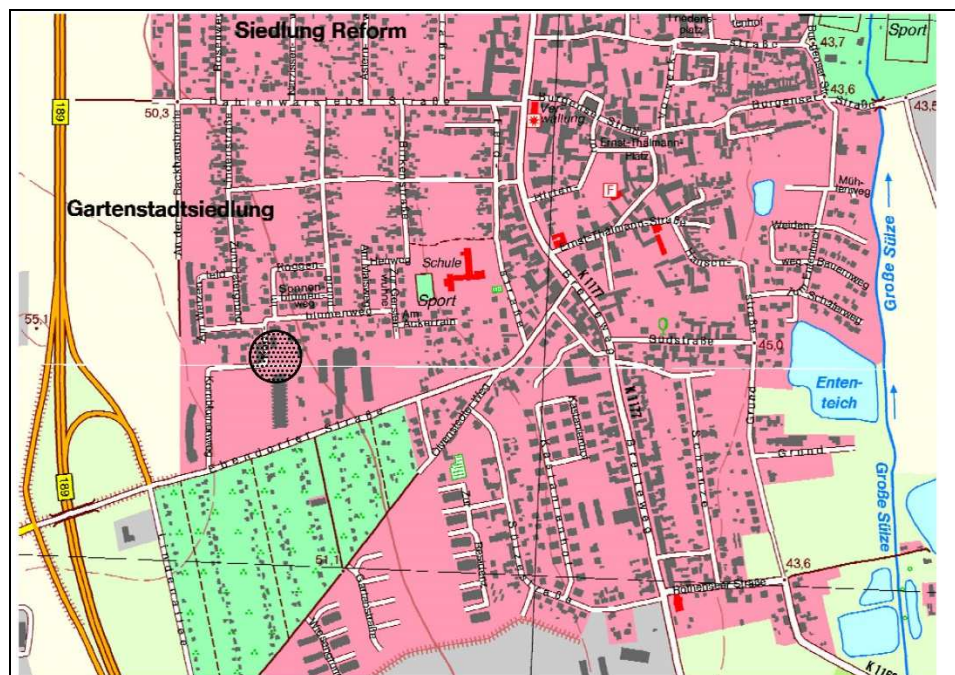




## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Barleben

Bebauungsplan Nr. 2  
"Wohngebiet Backhausbreite" - 5. Änderung

Satzung - Februar 2016



Lage: [TK 10 / 07/2010] © LVermeGeoLSA ([www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Backhausbreite"	
1. Rechtsgrundlage	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Derzeitiger Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Planungsanlass	4
4. Begründung des Inhaltes der Änderung	4
5. Auswirkungen auf öffentliche Belange	5
6. Auswirkungen auf private Belange	7
7. Flächenbilanz	7
<u>Anlagen</u>	
Unverändert für den Änderungsbereich gültige textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebiet Backhausbreite in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (1996)	8
Pflanzliste	10

## TEIL A

### Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Backhausbreite"

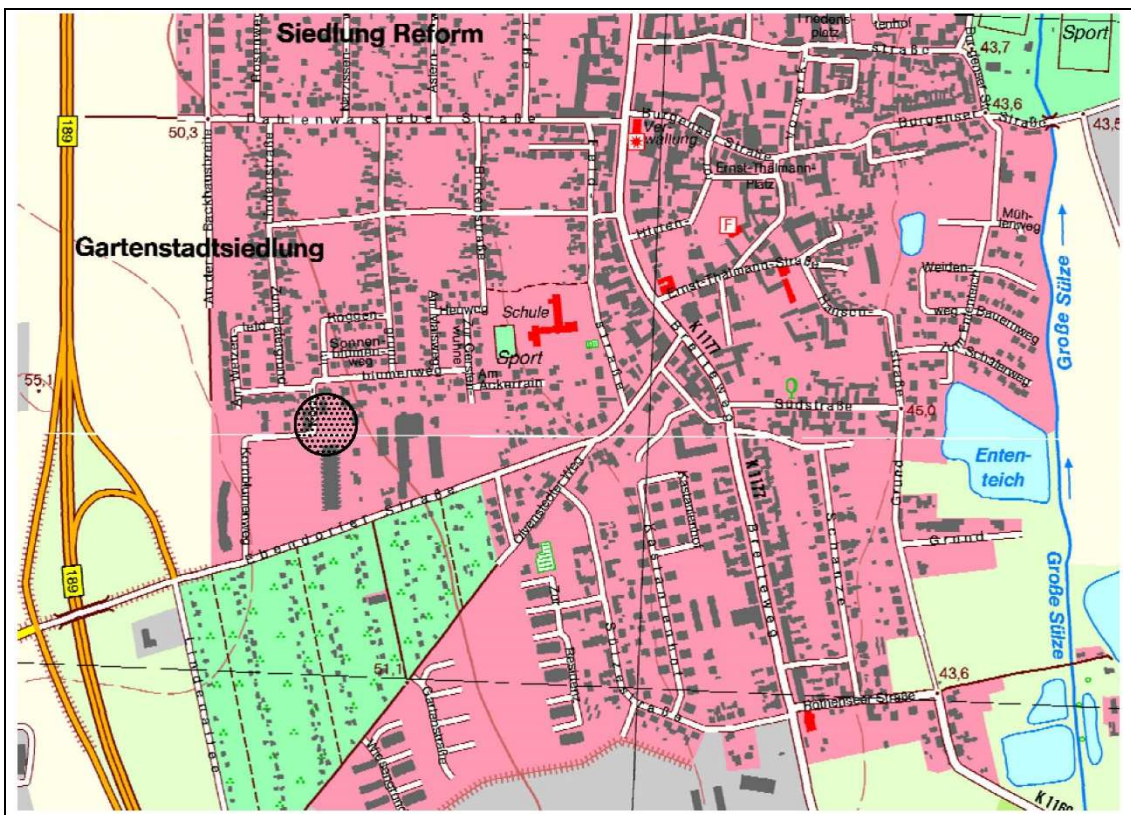
#### 1. Rechtsgrundlage

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich



Lage im Raum [TK 10 / 07/2010] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-14012/2010

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Backhausbreite Gemeinde Barleben umfasst ein Baugrundstück im Südwesten des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 1487 und 1488 der Flur 3 der Gemarkung Barleben. Der Änderungsbereich grenzt östlich an den Kornblumenweg an. Im Norden grenzen die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Backhausbreite in der unveränderten Fassung der 2. Änderung an den Änderungsbereich an, östlich befinden sich Wohngebäude innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

### **3. Derzeitiger Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Planungsanlass**

Im Geltungsbereiches der 5. Änderung gilt der Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Backhausbreite" der Gemeinde Barleben in der Fassung der 2. Änderung. Der Bebauungsplan wurde bisher im Plangebiet noch nicht umgesetzt. Vorgesehen war eine Bebauung als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einem Vollgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus. Die überbaubare Fläche befindet sich im Osten des Grundstückes und hält einen Abstand von 25 Metern zur Straßenbegrenzungslinie. Die überbaubare Fläche war bereits in der Planfassung der Aufstellung so abgegrenzt. Ein städtebaulicher Grund für den großen Abstand des Gebäudes zur Straße ist nicht erkennbar. Der Abstand bewirkt einen erhöhten Aufwand für die privaten Zuwegungen auf dem Grundstück und erhöht den Anteil versiegelter Flächen.

Die zukünftigen Bauherren des Gebäudes auf dem Grundstück beabsichtigen das Einfamilienhaus im Westen straßenparallel zu errichten. Weiterhin ist vorgesehen, das Gebäude als zweigeschossige, sogenannte Stadtvilla zu errichten. Im Süden grenzt an das Gebiet eine zweigeschossige Reihenhausbauung an.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in dem Baugrenzen an der Straße Kornblumenweg einheitlich gestaltet werden. Sie ist städtebaulich erforderlich. Das Vorhaben kann nicht über eine Befreiung genehmigt werden, da die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erheblich ist.

### **4. Begründung des Inhaltes der Änderung**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Westen bis auf einen Abstand von 3 Metern
2. die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen bei gleichzeitiger Begrenzung der Firsthöhe auf 10 Meter und Festsetzung eines Mindestunterschiedes von Dachtraufe und Dachfirst von 1,8 Meter.

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung weiterhin gültig.

#### Begründung:

zu 1.

Wie bereits vorstehend im Planungsanlass erläutert, ist der wesentliche Grund der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Westen, so dass das Gebäude auf dem Grundstück an der Straße errichtet werden kann. Die Baugrenze wurde auf einen Abstand von 3 Metern zum Kornblumenweg verschoben, so dass sie in gleicher Entfernung zur Straßenbegrenzung liegt wie die Baugrenze der nördlich angrenzend Grundstück. Hierdurch wird die Aufnahme der Straßenflucht ermöglicht und der Umfang der befestigten Zufahrt und der Zugänge zum Gebäude minimiert.

zu 2.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes haben sich die nachgefragten Haustypen wesentlich verändert. Das klassische Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss wird weniger nachgefragt, da Gebäude mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dach deutliche Kosten- und Nutzungsvorteile bieten. Im Änderungsbereich soll diese bedarfsgerechte Hausform errichtet werden können. Die Geschossigkeit wurde daher auf zwei Vollgeschosse erhöht und die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Hierdurch soll vermieden werden, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein weiteres Nichtvollgeschoss errichtet wird. Dies würde dem angestrebten Charakter des Einfamilienhausgebietes widersprechen.

Zusätzlich wurde ein Mindestunterschied zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Der Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad. Da die örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan inzwischen unwirksam geworden ist und für eine neue örtliche Bauvorschrift in Neubaugebieten keine Rechtsgrundlage besteht, ist die Festsetzung von Höhenunterschieden von Traufe und First die einzige Möglichkeit eine dorfgerechte Dachgestaltung zu sichern.

## **5. Auswirkungen auf öffentliche Belange**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf öffentliche Belange:

### Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten entstehen allein für die planerischen Leistungen der Aufstellung der Planänderung. Diese Kosten werden durch den begünstigten Grundeigentümer getragen, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Barleben abgeschlossen hat.

### Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für die Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

Ver- und Entsorgung:

- Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Versorgungsanlagen wurden im Plangebiet bereits verlegt. Erweiterungen sind nicht erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen.

- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.
- Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der Änderungsbereich ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.
- Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie im gesamten Plangebiet über ein Rigolensystem, für das im Straßenraum Flächen bereitstehen.

#### Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht geändert.

Belange des Umweltschutzes:

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr.250)

Die Belange des Lärmschutzes wurden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfassend behandelt. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz bleiben auch für den Änderungsbereich uneingeschränkt gültig.

Naturschutz und der Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan muss in der geänderten Fassung die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Arten und Biotope, Landschaftsbild und die zwischen ihnen bestehenden Wechselwirkungen bestimmt. Entscheidend für die Beurteilung ist ein Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen. (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es entsteht kein Eingriff in den Naturhaushalt.

## **6. Auswirkungen auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Interessen der Nachbarn. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- und Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Die Belange der Eigentümer der angrenzende Grundstücke sind nicht erheblich betroffen.

## **7. Flächenbilanz**

allgemeine Wohngebiete: 1050 m<sup>2</sup>

Barleben, Februar 2016

## **Anlagen**

### **Unverändert für den Änderungsbereich gültige textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebiet Backhausbreite in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (1996)**

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

- (1) MI - Mischgebiet gemäß §6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
  - Die gemäß §6 Abs.2 Nr.6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.
  - Die gemäß §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- (2) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
  - Die gemäß §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur bis zu einer Nutzfläche von je 200 m<sup>2</sup> zulässig. Handwerksbetriebe sind unzulässig.
  - Die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den WA-Gebieten unzulässig.

#### §2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- (1) In den Bereichen mit gekennzeichnete Hauptfirstrichtung muss die Richtung des Dachfirstes mit der Hauptfirstrichtung übereinstimmen. Bei mehreren Firstrichtungen gilt der längere First.
- (2) Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §13 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausnahmen können bei Grundstücken mit einem Abstand der straßenseitigen Baugrenze von mehr als 5 Metern zugelassen werden.

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

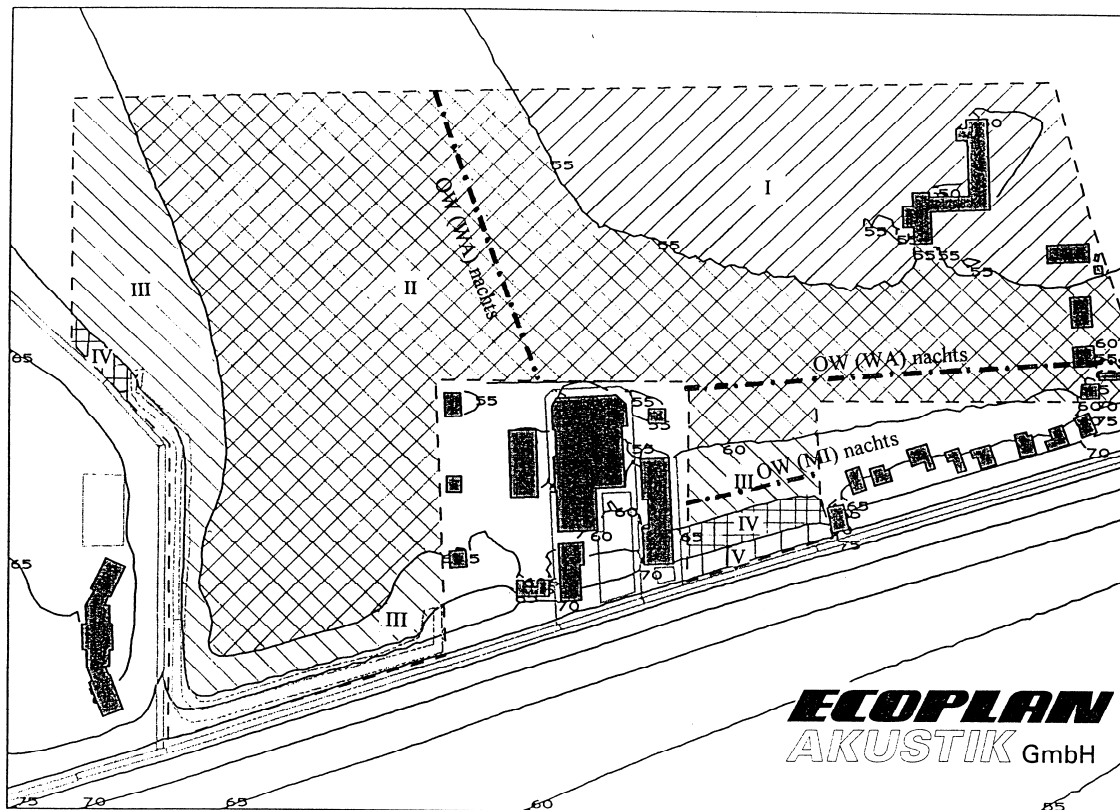
- (1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt festgesetzt, dass für die Befestigung von Stellplatzflächen und Wegen in öffentlichen Grünanlagen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zu verwenden sind.
- (2) Das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des öffentlichen Straßenraumes in Rigolen zu versickern. Zum Schutz der Rigolen ist die Anpflanzung von Bäumen nur in einem Abstand von mindestens 2,5 Metern zulässig.
- (3) Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann bei ausreichender Rigolenkapazität eine Einleitung in die Rigolen zugelassen werden.
- (4) Die im Plan eingetragenen öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme der Spielplätze naturnah zu gestalten. Sickermulden für die Oberflächenwässer sind in den öffentlichen Grünflächen allgemein zulässig.

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

- (1) Auf der mit A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Schallschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 Metern in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten.
- (2) Auf den mit B bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzwände mit einer Höhe von mindestens 2,5 Metern in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten.



- (3) Durch die in den Jahren 1993 und 1994 prognostizierten Außenlärmpegel (Beurteilungspegel) werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN18005 Teil 1 für die Tag und Nachtzeit überschritten. Für folgende Bereiche wird passiver Schallschutz festgesetzt:
- WA-Gebiete im westlichen Teil des Geltungsbereiches, am Westrand des Plangebietes und an der Ebendorfer Straße in einer Tiefe von bis zu 240 Meter von der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - WA-Gebiet im östlichen Teil des Geltungsbereiches, nördlich der Mischgebietes und der bestehenden Bebauung, in einer Tiefe von bis zu 105 Metern von der Straßenachse der Ebendorfer Straße (siehe Darstellung des Verlaufes des Orientierungswertes für WA-Gebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005 in der Beikarte zum Bebauungsplan)
  - MI1-Gebiet an der Ebendorfer Straße bis zu einer Tiefe von 40 Metern von der Straßenachse (siehe Darstellung des Verlaufes des Orientierungswertes für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005 in der Beikarte zum Bebauungsplan)
- (4) Die Bemessung des passiven Schallschutzes muss nach Abschnitt 5 der DIN4109 erfolgen, dabei ist von den in der Beikarte dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.
- (5) Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass die für das jeweilige Baugebiet maßgebenden Orientierungswerte wegen der besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmung durch die Gebäudestellung, Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper....) unterschritten werden.  
In den Lärmbereichen II, III und IV sind Schlafräume und vergleichbar schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, für das sich aus dieser Festsetzung keine Anforderung an den baulichen Schallschutz ergibt.
- §5 Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- (1) Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind großkronige Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte können auf Basis des Erschließungsprojektes vom eingetragenen Standort um bis zu 3 Meter abweichen.
  - (2) Entlang der Erschließungsstraße mit einer Straßenraumbreite von 11 Metern sind einseitig im Abstand von höchstens 15 Metern großkronige einheimische Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
  - (3) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
  - (4) Die obersten Decken von Tiefgaragen sind in den nicht von Hochbauten abgedeckten Bereichen zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit Raseneinsaat vorzunehmen. Je 15 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein Strauch aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
- §6 Mit Inkrafttreten der vorliegenden geänderten Fassung tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 2 Backhausbreite Barleben vom 09.11.1994 außer Kraft.



Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN4109

Hinweis:

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Barleben festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt auf den Flurstücken 237/40, 238/40 und 239/48 der Flur 5 der Gemarkung Barleben gelten unverändert auch nach dieser Änderung fort.

Pflanzliste

Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Fraxinus exelsior	- Gemeine Esche	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Malus sylvestres	- Wildapfel	Rosa canina	- Wildrose
Prunus avium	- Vogelkirsche	Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Prunus spinosa	- Schlehdorn
		Crataegus spec.	- Weißdorn
		Lonicera xylosteum	- Rote Hecken- kirsche