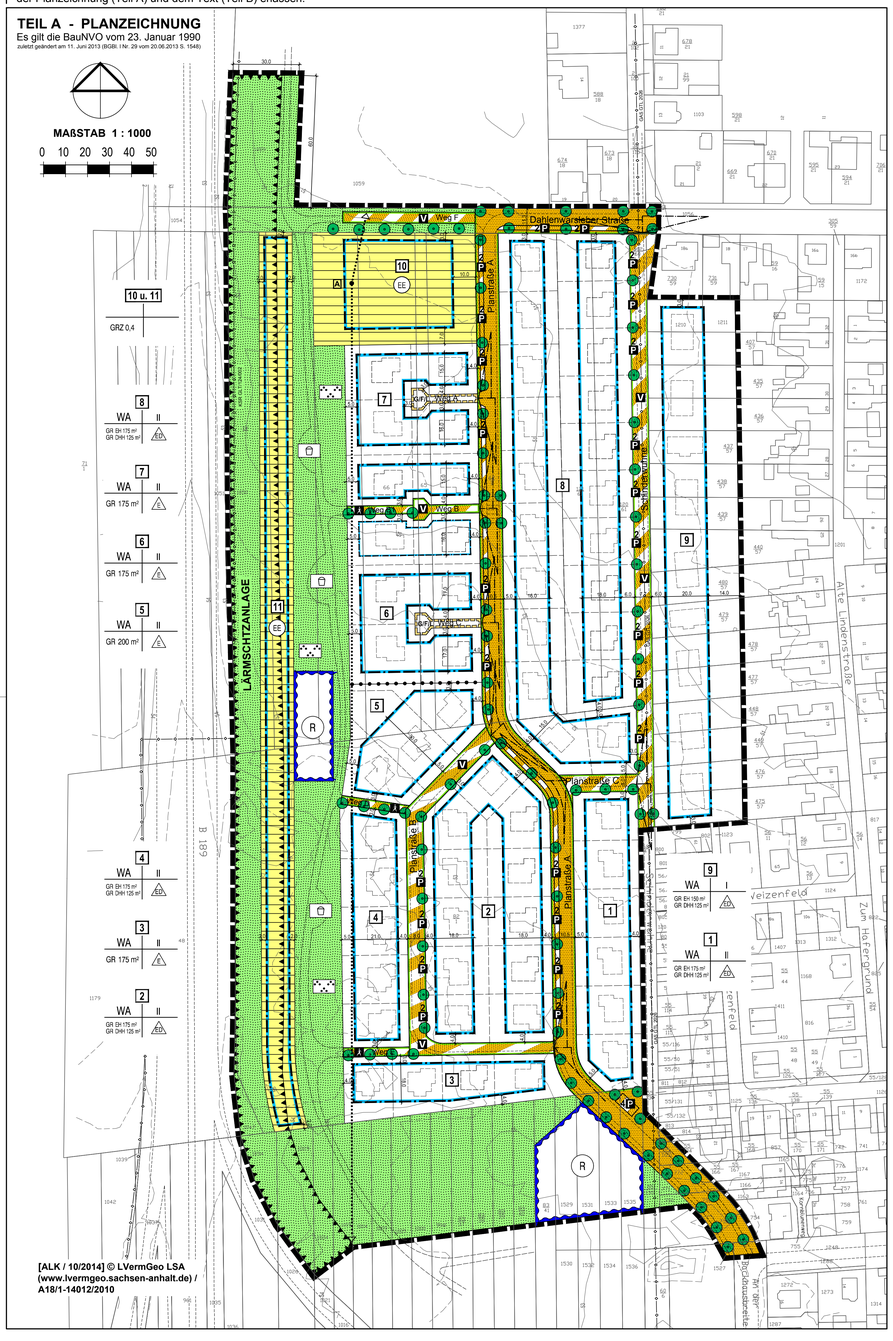
SATZUNG DER GEMEINDE BARLEBEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 FÜR DAS GEBIET "SCHINDERWUHNE SÜD" IN DER ORTSCHAFT BARLEBEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie gem. § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) jeweils in der gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Barleben in seiner Sitzung vom . . . . . folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 31 mit örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet "Schinderwuhne Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHEFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
GR 175 m²	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
GR EH 175 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE FÜR EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GR DH 125 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE FÜR DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+17 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16+20 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUSSGÄNGERWEG	
2P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE MIT ANZAHL DER PLÄTZE	
EE	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND SONSTIGEN MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN ZWECKBESTIMMUNG: ERNEUERBARE ENERGIEN	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGLEITUNGEN (UNTERIRDISCH) - KSR GL 806001 - UND - GAS GTL 2026 -	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
R	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - REGENRÜCKHALTEBECKEN -	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
GFL	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	II DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
105/175	FLURSTÜCKSNUMMER	
	VORGESCHLAGENES GEBÄUDE	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
8.0	MASSANGABEN IN METERN	
1	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
	SICHTDREIECK	
	GEPLANTER FUSSWEG INNERHALB DER GRÜNFLÄCHE	
	HÖHENLINIEN	
A	RICHTUNGSSEKTOR A	

TEIL B - TEXT

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 den Teilgebieten 1 bis 10 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche 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.

1.3. In dem Teilgebiet 11 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für bauliche Anlagen in dem vorgesehenen Baufeld. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

2) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (3) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

2.1. Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in den Teilgebieten 1 bis 9 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-, Trauf- und Attikahöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Das zulässige Maß der Höhen beträgt:

a) in den Teilgebieten 1 bis 8 für die
- Gebäudehöhe 9,50 m
- Traufhöhe 6,00 m
- Attikahöhe 7,00 m

b) in dem Teilgebiet 9 für die
- Gebäudehöhe 8,50 m
- Traufhöhe 3,75 m
- Attikahöhe 4,00 m

2.2. Die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Teilgebiet 10 darf maximal 8,00 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt.
Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, Kollektoren) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

3.1. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist beschränkt auf

- höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus
- eine Wohnung je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.

4) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB

4.1. In den Teilgebieten 1 bis 9 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu der für ihre Erschließung (Zufahrt) vorgesehenen öffentlichen und privaten Verkehrsfläche zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der äußeren Begrenzungslinie der privaten Erschließungsfläche.

4.2. In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen entlang der Planstraßen A bis C sowie der Dahlenwarsleber Straße und Schinderwuhne nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen von bis zu 1,20 m Höhe über der Mittelachse des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes, Standorte für Abfallbehälter und Poststusstellanlagen.

5) Von Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 (1) 10 BauGB

5.1. Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen mit Ausnahme von Bäumen und Einfriedungen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

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

6.1. Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind nur gebietsheimische Laubbaum- und Straucharten zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen.

6.2. Die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Einzelbäume sind:

a) in den Planstraßen A, B und C und der Straße „Schinderwuhne" auf je 100 m Straßenlänge einseitig mindestens 5 mittel- bis großkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.

b) in der Anschlussstraße (Verbindung Planstraße A zur Straße „An der Backhausbreite") auf je 100 m Straßenlänge beidseitig mindestens 10 mittel- bis großkronige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.

Die Standortfläche der Bäume muss mind. 6,00 m² betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

6.3. Die Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten.

6.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit Rasen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Baum- und Strauchpflanzungen müssen eine Fläche von mindestens 20% der Gesamtfläche einnehmen. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 5 Sträucher und 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.

6.5. Der Lärmschutzwall nördlich und südlich der Flächen für erneuerbare Energien ist vollflächig, dicht mit einheimischen und gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² Grünfläche sind mindestens 45 Sträucher zu pflanzen.

6.6 Die Westseite des Lärmschutzwalls und die Freiflächen innerhalb der Anlagen für erneuerbare Energien sind mit gebietsheimischem Saatgut (RSM Region) anzusäen und zu einer ein- bis zweischürigen blütenreichen Wiese zu entwickeln (siehe auch Ziffer 7.1.).

6.7. In allen Teilgebieten ist das unbelastete Regenwasser von Flächen, von denen keine Gefährdung durch die Ablagerung von Schadstoffen ausgeht, auf den Grundstücksflächen zu versickern, zu speichern oder darf verwendet werden.

7) Festsetzungen zu erneuerbaren Energien
§ 9 (1) 23b BauGB

7.1. Innerhalb der Teilgebiete 10 und 11 sind ausschließlich nur bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung aus erneuerbaren Energien zulässig (siehe auch Ziffer 2.2.).

8) Lärmschutz
§ 9 (1) 24 BauGB

8.1. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist ein 560,0 m langer Lärmschutzbauwall mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 5,50 m über Gradiente der B 189 zu errichten.

8.2. Wohnnutzung in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes ist erst zulässig, wenn der unter Ziffer 8.1. genannte Lärmschutzwall vollständig errichtet ist. Ausnahmen von der Festsetzung sind in den Teilgebieten 1 bis 4 möglich, wenn der Lärmschutzwall mindestens auf einer Länge von 300 m, gemessen ab dem südlichen Rand der Umgrenzung der „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG", errichtet ist.

8.3. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die jeweils keine Küche sind, mit jeweils mindestens einem Fenster von der B 189 abgewandt ausgerichtet sein. Von dieser Festsetzung ist ausnahmsweise eine Befreiung möglich, sofern nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel nachts vor den entsprechenden Fenstern der Aufenthaltsräume höchstens 50 dB(A) beträgt.

8.4. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Teilgebieten 3 und 4 die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen oberhalb des 2. Vollgeschosses, die nicht von der B 189 abgewandt sind, die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden, die dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109-1:2016-07 entspricht, erfüllen.

8.5. Innerhalb der Teilfläche 10 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691:2006-12 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} Tag und Nacht in dB(A)

Fläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
Teilfläche 10	52	37

Für den im Teil A der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} tags bzw. nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$:

Zusatzkontingente Tag und Nacht in dB(A) für den Richtungssektor A

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK,Tag,Zus}$	$L_{EK,Nacht,Zus}$
A	180 °	12 °	20	20
0 ° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt: 4473320 (Rechtswert) 5786100 (Hochwert)				
Koordinatensystem: Gauß-Krüger (3 Grad breite Streifen) Referenzsystem: S42/83				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors A L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,Zus}$ zu ersetzen ist.

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.

HINWEISE:

1) 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 zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß Naturschutzgesetzen ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

2) Baumschutz

Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von

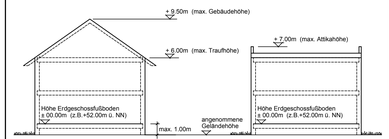
3) Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

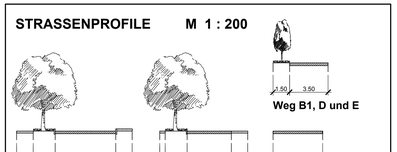
4) Bodenschutz

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.

SYSTEMSCHNITT M 1 : 200
ZUR HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



STRASSENPROFILE M 1 : 200



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Barleben vom 25. September 2014.

Barleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22. Februar 2016 bis einschließlich 23. März 2016 in form eine Auslage.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12. Februar 2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Gemeinderat hat am 02. Februar 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10. Mai 2017 bis einschließlich 12. Juni 2017 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachen-Anhalt am . . . . . gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden.

Barleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. April 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am . . . . . geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Barleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am . . . . . als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Barleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

9. Genehmigt gemäß Verfügung vom . . . . . durch den Landkreis Börde mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen AZ: . . . . . .

Haldensleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

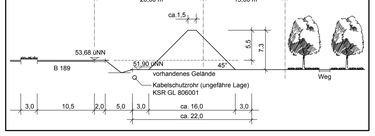
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am . . . . . in Kraft getreten.

Barleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

SYSTEMSCHNITT (ohne Maßstab)
SCHALLSCHUTZWALL



Fassung für den Satzungsbeschluss

ENTWURF Stand: 26. Juli 2017

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER GEMEINDE BARLEBEN

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR
STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
e-mail:info@jaenickeundblank.de