

Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 27
"Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen in den Mischgebieten nicht wesentlich und das Wohnen in den allgemeinen Wohngebieten nicht stören. Unzulässig sind Vergnügungsstätten.
- (4) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- (6) Im Plangebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- (7) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird ein erweiterter Bestandsschutz für folgende bestehende bauliche Anlagen festgesetzt:
1. die mit [1] bezeichnete vorhandene gewerbliche Nutzung im genehmigten Umfang,
 2. die mit [2] bezeichnete Funksendemastanlage.
- Für die vorbezeichneten Anlagen sind Änderungen und Erneuerungen zulässig soweit durch die Nutzungen das umgebende Wohnen nicht wesentlich gestört wird (Anwendung der Gemengelagenregelung in den allgemeinen Wohngebieten).

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

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

- (1) Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde dem Ökoto von der Gemeinde Barleben zugeordnet.
1. Auf einer Teilfläche von 8.400 m² ist eine mehrreihige Streuobstwiese auf Extensivgrünland anzulegen. Die Pflanzung ist im Raster von 10 x 10 Meter vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
 2. Der auf der Fläche festgesetzte Lärmschutzwand auf einer Teilfläche von 3.733 m² ist zu einem Flächenanteil von 20% mit Feldgehölzinseln aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Auf einem Flächenanteil von 80% sind Gras- und Staudenflur mit standortgerechten Sorten zu entwickeln.
 3. Die verbleibenden Fläche sind im Rahmen des Ökoto mit geeigneten Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gestalten.
- (2) Die vorbezeichnete Maßnahme 1. ist der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan Nr. 16 "Beamtenriedlung" zuzuordnen. Die vorbezeichnete Maßnahme 2 ist dem Plangebiet zuzuordnen. Die Maßnahme 3 wird den Eingriffen in den Naturhaushalt an anderer Stelle im Rahmen des Ökoto zugeordnet.

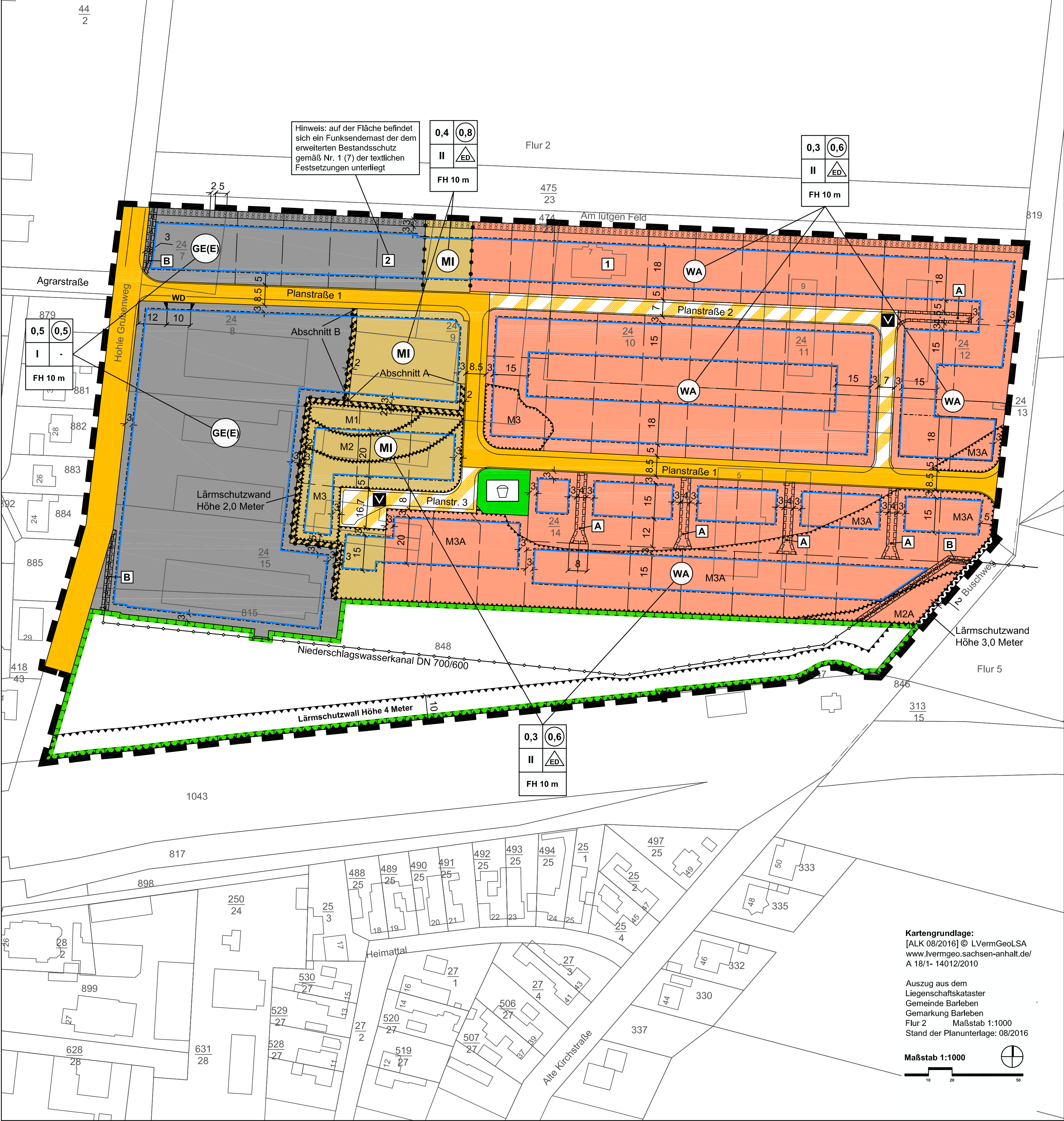
§ 5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes mit der im Plan bezeichneten Maßnahme Lärmschutzwand ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 Meter in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten ist. Der Lärmschutzwand ist gem. § 4 zu begrünen. In Abschnitten, in denen eine ausreichende Breite für den Wall nicht zur Verfügung steht, kann abweichend auch eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus Lärmschutzwand und -wand errichtet werden.
- (2) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes mit der im Plan bezeichneten Maßnahme Lärmschutzwand eine Lärmschutzwand mit der im Plan verzeichneten Höhe in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten ist.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzung einer Lärmschutzwand in dem im Plan bezeichneten Abschnitt A nur für den Zeitraum der Fortsetzung der Nutzung der angrenzenden Halle als Streugutlager gilt. Mit Aufhebung der Nutzung der Halle als Streugutlager kann die Lärmschutzwand entfallen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzung einer Lärmschutzwand in dem im Plan bezeichneten Abschnitt B erst nach Aufhebung der Nutzung der angrenzenden Halle als Streugutlager gilt. Bis dahin ist die Fläche Bestandteil des Wirtschaftshofes.

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

- (1) Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für Gebäude mit schützenden Nutzungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestehen, die im Folgenden näher beziffert werden.
- (2) Auf den mit M1 und mit M2 bezeichneten Flächen sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien,...) und Öffnungen Schlafräumen auf den Seiten, die zur maßgeblichen Lärmquelle nach schalltechnischem Gutachten orientiert sind, unzulässig. Ausnahmsweise können Schlafräume zugelassen werden, wenn sie über schalldämmte Lüftungsöffnungen/ -anlagen verfügen.
- Die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen müssen ein resultierendes Schalldämmmaß von 50 dB auf der mit M1 und von 45 dB auf der mit M2 bezeichneten Fläche aufweisen. Für die mit M 2A bezeichnete Fläche gelten die vorstehenden Festsetzungen nur für die Obergeschosse oberhalb des Erdgeschosses.
- (3) Auf den mit M3 bezeichneten Flächen müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB aufweisen. Außenwohnbereiche sind auf der zur Lärmquelle orientierten Seite unzulässig. Für die mit M 3A bezeichneten Flächen gilt dies nur für die Obergeschosse oberhalb des Erdgeschosses.
- (4) Im gesamten Plangebiet außerhalb der vorbezeichneten Gebiete müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohnnutzungen ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB aufweisen.
- (5) Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile oder des geringeren Schutzbedürfnisses der Räume nicht erforderlich ist.

Planzeichnung (Teil A)



Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Am lütgen Feld - Süd" in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2013, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 14.02.2014 Barleben, den Der Bürgermeister	Für den Entwurf des Bebauungsplanes Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a Irxleben, den Funke Architekt für Stadtplanung	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen. vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.06.2018 Barleben, den Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen. vom 06.07.2018 bis 07.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 27.06.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Barleben, den Der Bürgermeister	Als Satzung beschlossen. vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am Barleben, den Der Bürgermeister
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Barleben, den Der Bürgermeister	Inkraftgetreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Barleben, den Der Bürgermeister	Planerhaltung § 215 BauGB Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Barleben, den Der Bürgermeister		Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit bestätigt. Barleben, den Der Bürgermeister

Planzeichnerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)
- GE(E)** Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen nach § 1 Abs. 2 u. 3 der textlichen Festsetzungen)
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10m** Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 4 Textliche Festsetzungen als Höchstmaß

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

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- .** keine Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- V** Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- WD** Zufahrtsbereich für den Winterdienst

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

- öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

7. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - aktiver Schallschutz**
- M 1** Umgrenzung von Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - passiver Schallschutz mit Maßnahmenbezeichnung
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind**
- A** Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger
- B** Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Kanals
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

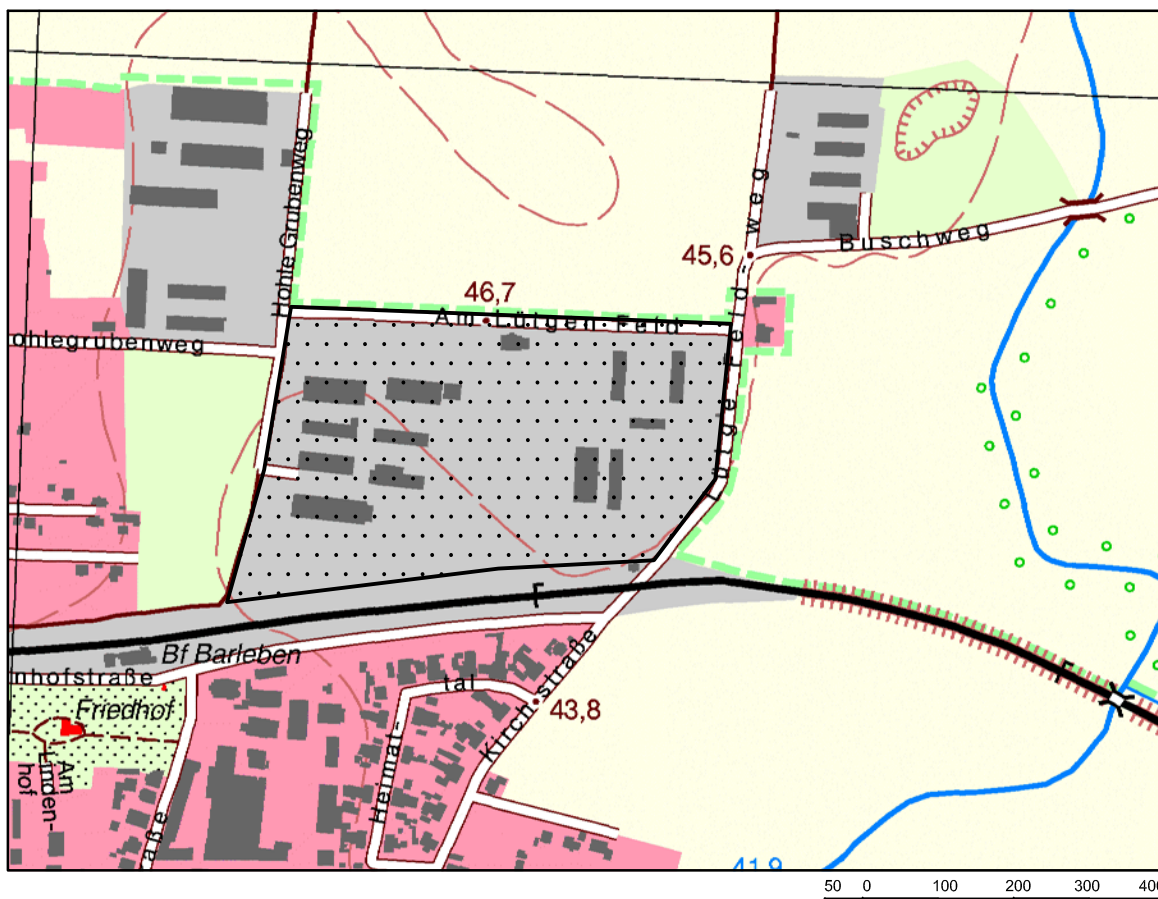
Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr. 27

"Am lütgen Feld - Süd"
in der Ortschaft Barleben
im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung
Stand August 2018

Maßstab:1:1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Lage im Raum: TK 10 / 07/2010 © LVerGeoLSA
(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010