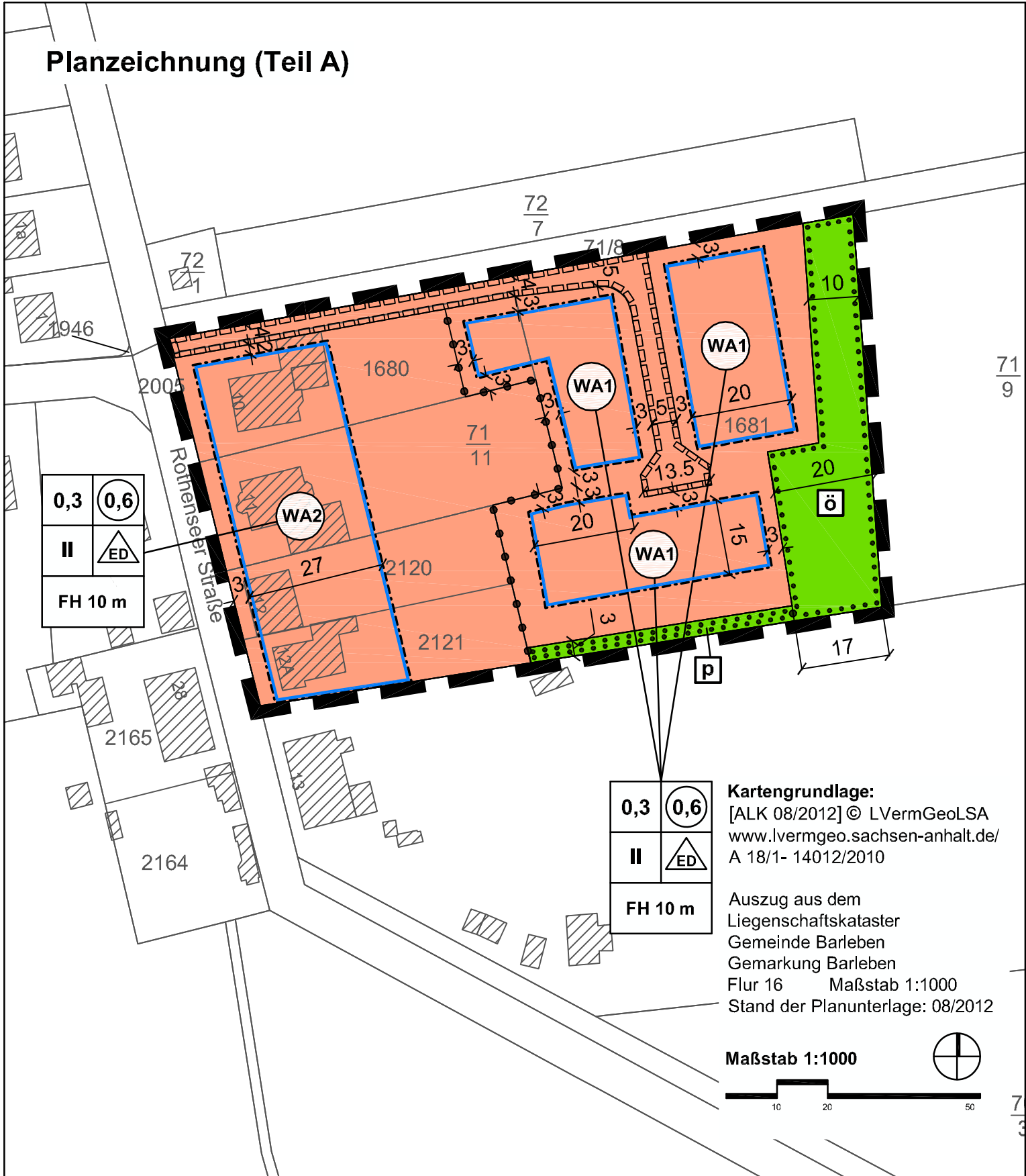




Hinweise:

1. Das Plangebiet befindet sich gemäß den Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen Anhalt in einem Bereich der bei Extremereignissen (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQ₂₀₀) überschwemmt werden kann.

2. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb des vorbenannten Zeitraumes zulässig.

3. Die Satzung der Gemeinde Barleben zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gemeindegebiet Barleben (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 16.12.2011 ist zu beachten.

4. Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Die in der Begründung angeführten Genehmigungserfordernisse und ggf, durchzuführenden Maßnahmen sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(Ziffernzusatz für die Bezugnahme textlicher Festsetzungen)

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

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m 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)

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

Grünfläche
Zweckbestimmung Biotopschutz

ö öffentlich

p privat

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

••••• Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. sonstige Planzeichen

□ Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind

—•—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten und Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen

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

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 43,5 m ü. NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Trauffhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- (4) In den WA1 Gebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

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

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den im Plan festgesetzten mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.

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

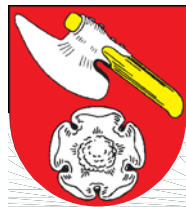
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA1 Gebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4 Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Gehölze, Röhrichtbestände und Gewässer dauerhaft und unversehrt zu erhalten sind.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz des geschützten Biotops auf der öffentlichen Grünfläche die Wohngrundstücke gegenüber der öffentlichen Grünfläche durch einen Maschendraht- oder Metallgitterzaun mit einer Höhe von mindestens 1,5 Meter einzufrieden sind. Öffnungen (Türen oder Tore) sind unzulässig.



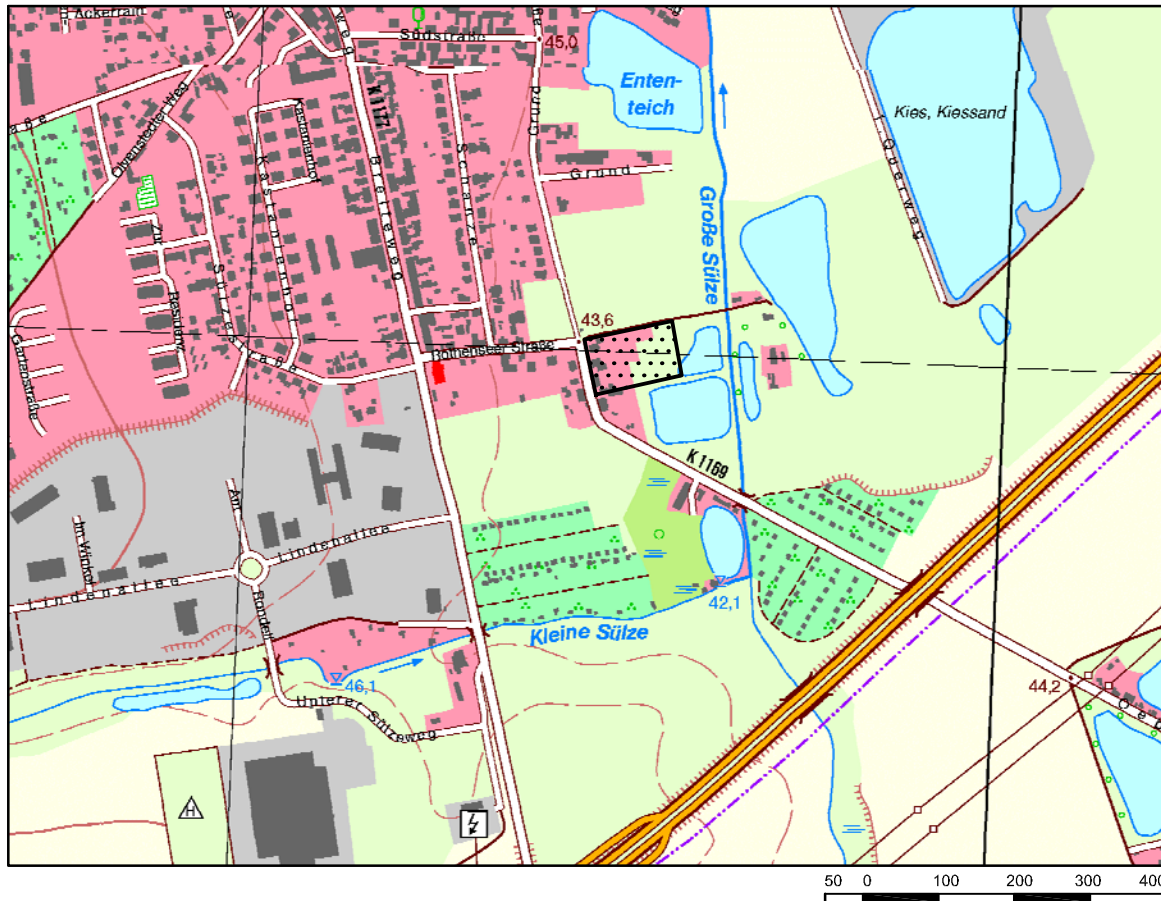
Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 35
"östlich der Rothenseer Straße"
in der Ortschaft Barleben
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung
Stand März 2020

Maßstab:1:1000



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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "östlich der Rothenseer Straße" in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen. vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2017, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am Barleben, den Frank Nase Bürgermeister	Für den Entwurf des Bebauungsplanes Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Ixleben / Abendstraße 14a Ixleben, den Funke Architekt für Stadtplanung	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen. vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.2019 Barleben, den Frank Nase Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen. vom 27.01.2020 bis 06.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Barleben, den Frank Nase Bürgermeister
Als Satzung beschlossen. vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am Barleben, den Frank Nase Bürgermeister	Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "östlich der Rothenseer Straße" in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Barleben, den Frank Nase 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 Frank Nase Bürgermeister	Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit bestätigt. Barleben, den Frank Nase Bürgermeister