

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Auszug der für die Teilgebiete relevanten Änderungen

Geänderte Festsetzungen der 1. Änderung in Schrägschrift / rot

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

- 1.1. In allen WA-Geieten sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs.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. auf die Änderungsbereiche nicht zutreffend

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

- 2.1. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in den Teilgebieten 1 bis 10 maximal 1,0 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 Erdgeschoss-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
- a) in den Teilgebieten 1 bis 8 und 10 für die Gebäudehöhe 9,5 m, die Traufhöhe 6,0 m und die Attikahöhe 7,0 m,
- b) in dem Teilgebiet 9 für die Gebäudehöhe 8,5 m, Traufhöhe 3,75 m, Attikahöhe 4,0 m.
- 2.2. Die zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen im Teilgebiet 10 darf maximal 8,0 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 2,0 m überschreiten.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 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 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- 4.1. In den Teilgebieten 1 bis 10 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nur in einem Abstand von mindestens 3 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 Dahlenwarleber Straße und Schinderwuhne nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zulässig, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Einfriedungen von bis zu 1,2 m Höhe über der Mittelachse des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes, Standorte für Abfallbehälter und Postzustellanlagen.

5. Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1. auf die Änderungsbereiche nicht zutreffend

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

- 6.1. - 6.6. auf die Änderungsbereiche nicht zutreffend
- 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 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

- 7.1. Innerhalb des Teilgebietes 10 sind ausschließlich nur bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung aus erneuerbaren Energien zulässig.

8. Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1. und 8.2. bereits umgesetzt
- 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 Bundesstraße 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. auf die Änderungsbereiche nicht zutreffend
- 8.5. Innerhalb der Teilfläche 10 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45 694:2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:
- Emissionskontingente: L_{eq} Tag 52 dB(A) und Nacht 37 dB(A)
- Für den im Teil A der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A von 180° bis 12° erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} tags bzw. nachts um 20 dB(A) als Zusatzkontingent Z
- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45 694: Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors A L_{eq} durch $L_{eq} + L_{Zusatz}$ zu ersetzen ist:

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

Alle Erd- und Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises rechtzeitig angezeigt werden. Archäologische Bodenfunde sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

HINWEISE:

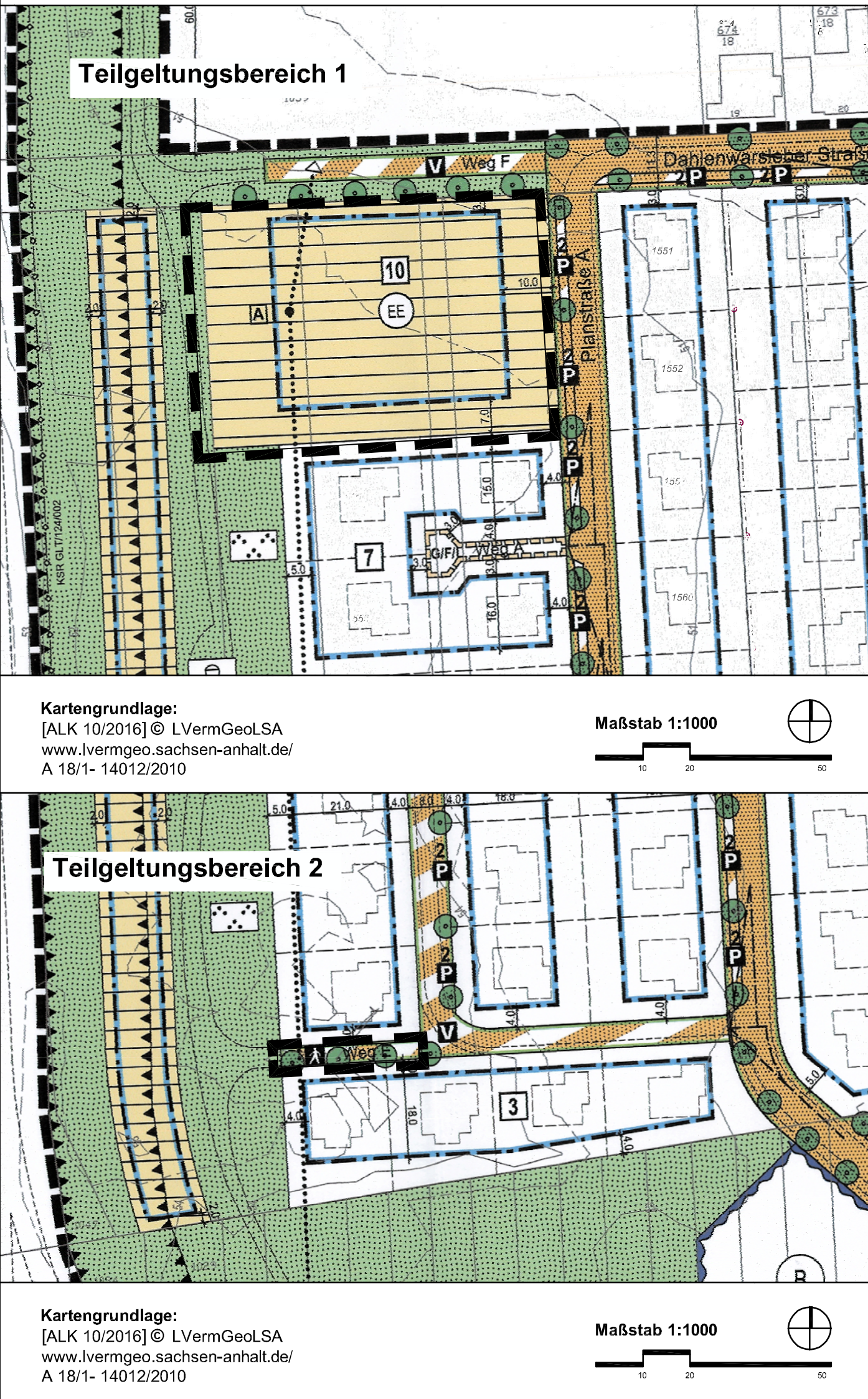
Grünordnung
Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß Naturschutzgesetzes ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Baumschutz
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen bzw. der RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Landschaftsplanung - Heft 4) in der aktuellen Fassung verbindlich. Ebenso ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Barleben ist zu beachten.

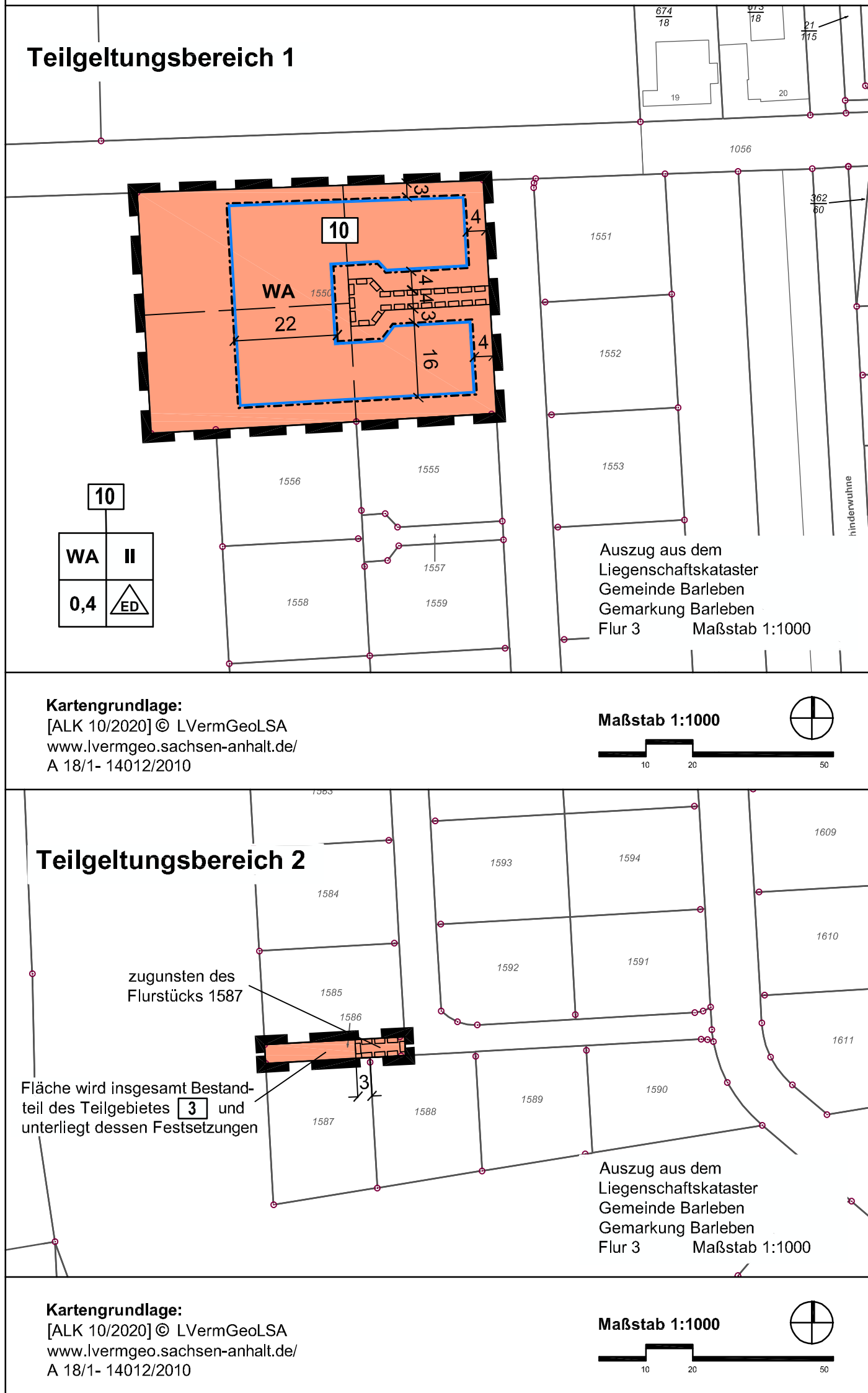
Pflanzarbeiten
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

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 vegetations-technische Zwecke) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4 des Gesetzes.

Planzeichnung in der derzeit rechtsverbindlichen Fassung (ALT)



Planzeichnung in der Fassung der 1. Änderung (NEU)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

10 Bezeichnung des Teilgebietes zur Zuordnung des Maßes der baulichen Nutzung und von textlichen Festsetzungen

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. 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)

3. sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger oder der im Plan bezeichneten Grundstücke zu belasten sind

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



Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 31

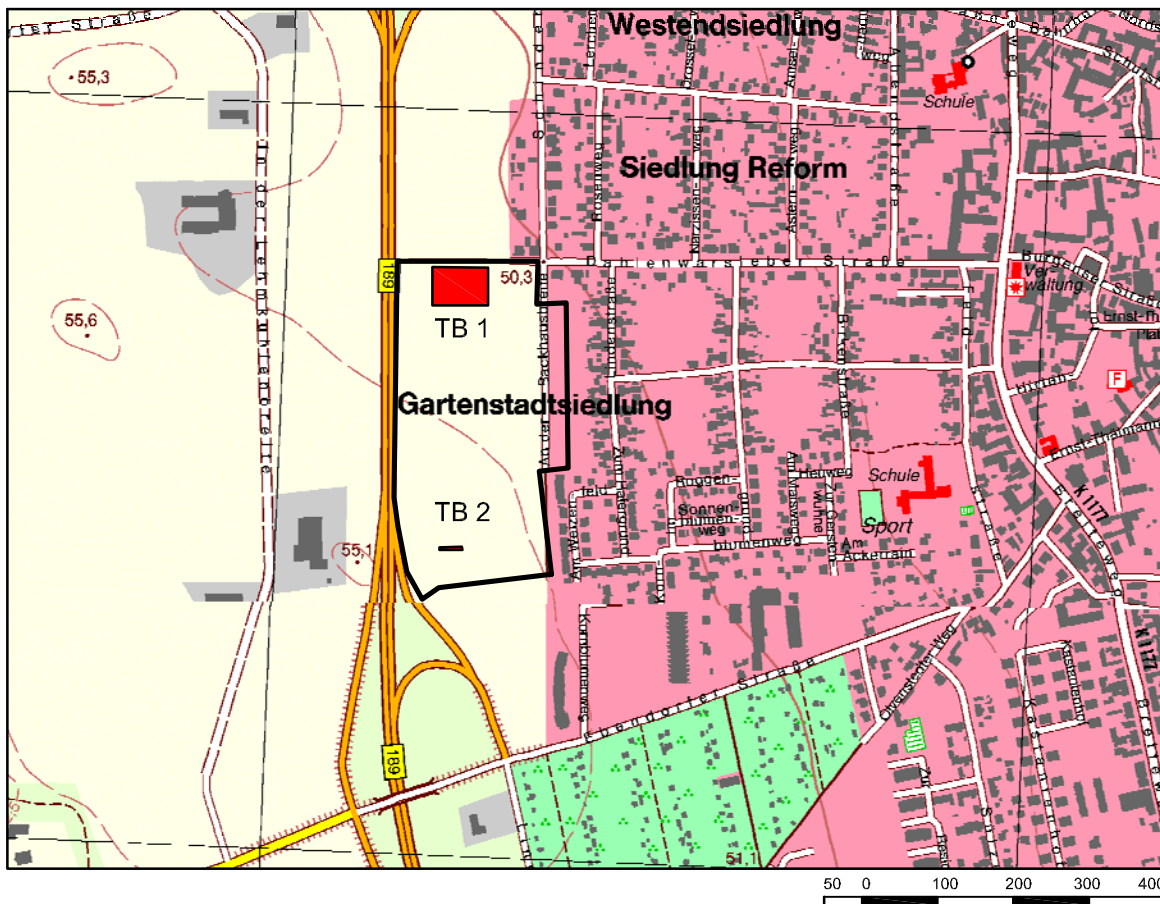
"Schinderwuhne - Süd"

1. Änderung

in der Ortschaft Barleben

Satzung Dezember 2021

Maßstab:1:1000



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

Lage im Raum: (TK 10 / 07/2016) © LVermeoLSA
(www.lvermeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1- 14012/2010