Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe, deren Betrieb den Bestimmungen der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) unterliegt, im Plangebiet unzulässig sind.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in den Gewerbe- und Industriegebieten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie über eine Lärmschallämmung von Außenbauteilen und gegebenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein unzulässig sind. Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen untergeordnet ist. Verkaufsflächenanteile von unter 15 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsfläche und mit nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche gelten als untergeordnet.
Ausnahmsweise zulässig sind auch Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen, bis zu einer Grundfläche von 40 m².

(4) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Flächen die in der Planzeichnung auf ein Vollgeschoss begrenzt sind, ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden kann, wenn die Grundfläche mehrgeschossiger Gebäude oder Gebäudeteile einen untergeordneten Anteil einnimmt. Als untergeordnet im Sinne von Satz 1 ist ein Anteil an der Grundfläche der Gebäude des Baugrundstückes von bis zu 25% anzunehmen.

(5) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise überschritten werden darf, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist und es sich entweder um von der Höhe geringfügige Überschreitungen oder um Überschreitungen auf einem untergeordneten Flächenanteil handelt.

(6) Unterer Bezugspunkt für Höhenangaben im Bebauungsplan ist eine Bezugshöhe von 50 m ü. NHN (durchschnittliche Geländehöhe).

§ 2 Bedingte Zulässigkeit baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzten überbaubaren Flächen innerhalb des Bauverbotsbereiches der Bundesautobahn A2 nach § 9 Abs. 1 FStrG nur mit einer Genehmigung des Straßenbaulastträgers der Autobahn nach § 9 Abs. 2c FStrG durch Photovoltaik - Freiflächenanlagen bebaubar sind. Eine Bebauung mit sonstigen gewerblichen Hochbauten sowie mit Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind unzulässig.

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

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Fläche M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine mesophile Grünlandfläche mit Feldgehölzinseln zu entwickeln ist. Die Feldgehölzinseln aus einheimischen Laubgehölzen der untenstehende Pflanzliste sollen dabei ca. 20% der Fläche einnehmen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Fläche M2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ein Wildwechselkorridor einzurichten ist. Der Wildwechselkorridor soll als mesophile Grünlandfläche mit einer Laubgehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen in einer Breite von 3 Meter auf der der Autobahnauffahrt zugewandten Seite angelegt werden.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass auf dem Flurstück 100/3 der Flur 17 der Gemarkung Barleben ein Anteil von 11.668 m² der gemäß GRZ überbaubaren Fläche solange als Scherrasen oder Grünland z.B. unter Photovoltaikanlagen zu gestalten ist, bis eine externe Kompensation im Umfang von 81.676 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 - 42.2-22302/2 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan wirksamen Fassung erfolgt.

§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 30% Großsträucher mit einer Höhe von 3 - 6 Meter, 30% Sträucher mit einer Höhe von 1,5 - 3 Meter und 30% Sträucher mit einer Höhe von 0,5 - 1,5 Meter stufig zu pflanzen. Die verbleibenden 10% sind mit einer Reihe Bäume, Pflanzabstand 10 Meter zu bepflanzen. Je Strauch ist eine Vegetationsfläche von 1,5 m² und je Baum von 3 m² vorzusehen. Die Bepflanzung ist auf den festgesetzten Flächen vollflächig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen der unten stehenden Gehölzliste auszuführen.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze ein einheimischer, groß- oder mittelkroniger Laubbaum aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen ist.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens 15 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sind.

(4) Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen.

§ 5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Pflanzliste

großkronige Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Roterle	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Rosa canina	- Wildrose
sonstige Bäume		Crataegus spec.	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Malus sylvestres	- Wildapfel		

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)

- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 10,0 — Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 21 BauNVO)
- IV — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 20 — Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- \- keine Bauweise festgesetzt

3. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

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

- Grünflächen Zweckbestimmung Grünanlage
- ö — öffentlich

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

6. sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der in der Planzeichnung angegebenen Leitungen zu belasten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen Nutzung in Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Fläche auf der die Errichtung von Hochbauten jeder Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs mit Ausnahme von Photovoltaik- Freiflächenanlagen unzulässig ist (§ 9 Abs. 1 und 2c FStrG)
- Begrenzung der Fläche für deren Bebauung eine Zustimmung des Baulastträgers der Bundesautobahn erforderlich ist (§ 9 Abs. 2 FStrG)

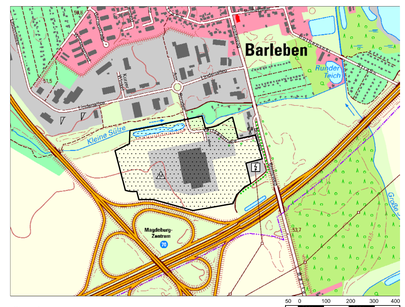
Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 44
für den Bereich "Verlagsstraße 1"
in der Ortschaft Barleben

Entwurf Stand März 2024

Maßstab:1:1000



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

Lage im Raum: [TK 10 / 2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1- 14012/2010

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" in der Ortschaft Barleben, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.	**Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" in der Ortschaft Barleben beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2023, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am ..... Barleben, den Der Bürgermeister	**Für den Entwurf des Bebauungsplanes** Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a Irxleben, den Architekt für Stadtplanung	**Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes** vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Barleben, den Der Bürgermeister	**Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ..... Barleben, den Der Bürgermeister	**Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen** vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt- gemacht) Barleben, den Der Bürgermeister
Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange 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 beglaubigt.** Barleben, den Der Bürgermeister	**Hinweise:** 1. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte im Umfeld der Bauarbeiten ist 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. 2. Die Satzung der Gemeinde Barleben zum Schutz des Baumbestandes auf dem Gemeindegebiet Barleben (Baumschutzsatzung) in der Fassung vom 16.12.2011 ist zu beachten.