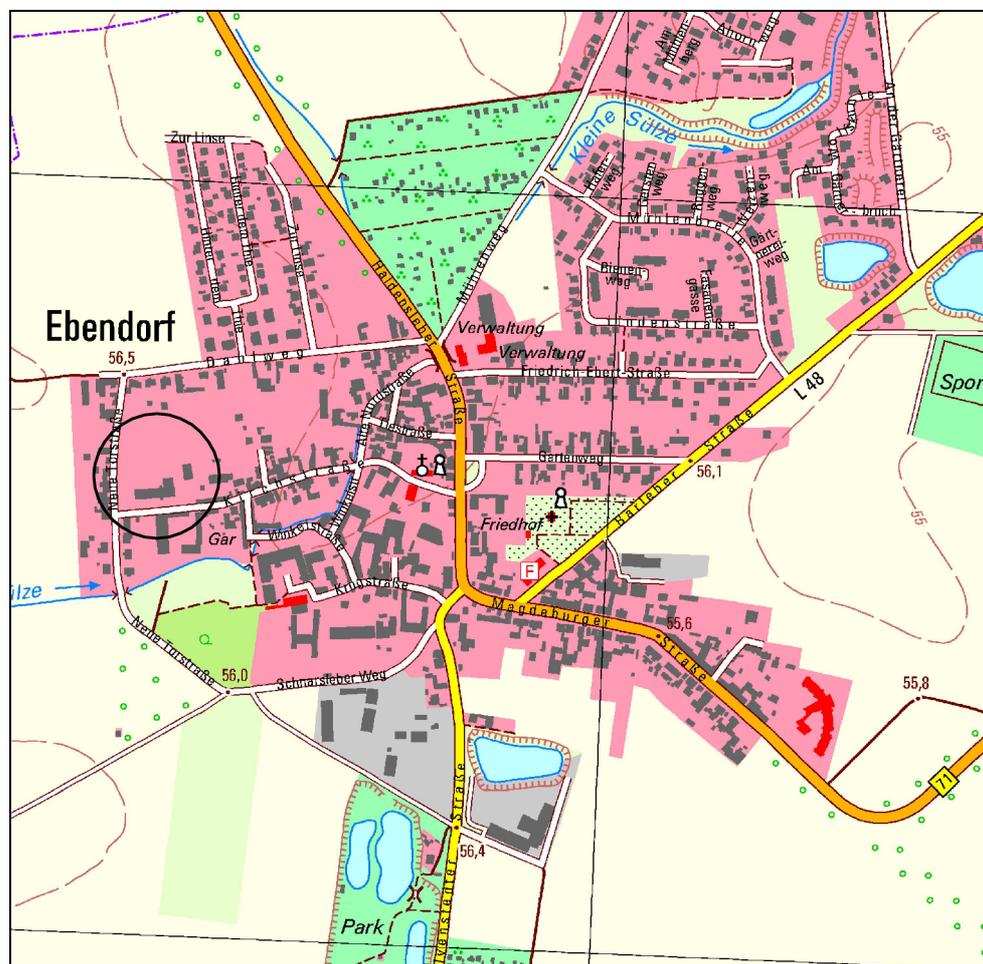




## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Ortschaft Ebendorf

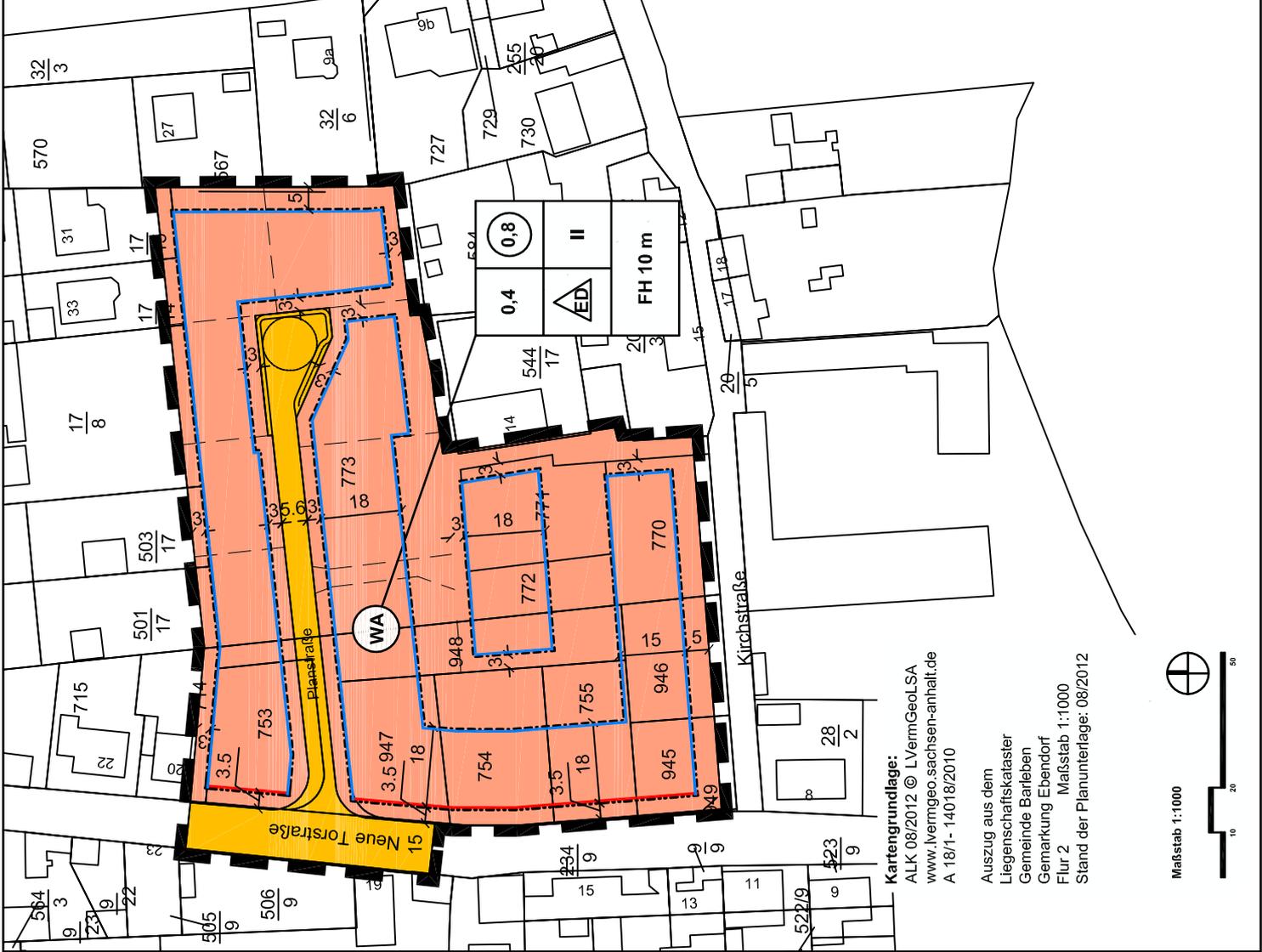
### Bebauungsplan Nr. 24 "An der Neuen Torstraße" in der Ortschaft Ebendorf

Entwurf  
Dezember 2012



Lage im Raum TK 10 07/2010 © LVermGeoLSA AZ: 18/1-14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670



**Planzeichenerklärung** (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 10 m**

Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

— vorgesehene weitere Grundstücksaufteilung



0,4



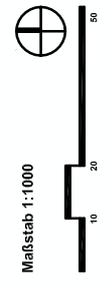
II

FH 10 m



**Kartengrundlage:**  
ALK 08/2012 © LVermGeoLSA  
www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de  
A 18/1- 14018/2010

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Gemeinde Barleben  
Gemarkung Ebendorf  
Flur 2 Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlage: 08/2012



Maßstab 1:1000

## 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) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 56 m ü. HN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.

### § 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Abweichungen von der festgesetzten Baulinie bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig sind. Weitere geringfügige Abweichungen im Sinne von § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.
- (2) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m und auf der Seite der Zufahrt von mindestens 5 m einzuhalten haben.

### § 3 Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung wird das Flurstück 65 der Flur 2 Gemarkung Ebendorf festgesetzt. Die Fläche des vorgenannten Flurstückes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Nutzungen im Bestand	7
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.4. Entwässerung und Vegetation	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	15

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.24 "An der Neuen Torstraße" in der Ortschaft Ebendorf - Gemeinde Barleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Barleben umfasst die Flächen des ehemaligen Schafstalles im Westen der Ortslage Ebendorf und ist über die Neue Torstraße erschlossen. Im Plangebiet befand sich ein landwirtschaftliches Stallgebäude, das seit 1990 leer stand und in den vergangenen Jahren abgetragen wurde. Seitdem stellt sich die Fläche als weitgehend ebene, überwiegend ungenutzte Fläche dar, die auf einzelnen Grundstücken an der Neuen Torstraße bereits bebaut wurde.

Die Fläche beinhaltet das einzige wesentliche Innenentwicklungspotential der Ortschaft Ebendorf, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan einer geordneten Wohnnutzung zugeführt werden soll. Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Ortschaft Ebendorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Nutzung als Wohnbaufläche fügt sich in das überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld ein. Eine Reaktivierung als Tierhaltungsanlage ist aufgrund der in die Ortschaft integrierten Lage auszuschließen. Die bauliche Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet erfordert die Herstellung von Erschließungsanlagen für die Wohngrundstücke.

Aus der Prägung der näheren Umgebung lässt sich gemäß § 34 BauGB nur die Zulässigkeit von Bebauungen entlang der vorhandenen Straßen Neue Torstraße und Kirchstraße ableiten. Die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung in den durch die geplante Erschließungsstraße erschlossenen Bereichen erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt die Errichtung von ca. 16 Wohngebäuden. Davon wären 7 Wohngebäude bereits nach § 34 BauGB zulässig. Er dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Siedlungsbereiches der Ortschaft Ebendorf, Gemeinde Barleben und wurde bis vor wenigen Jahren baulich genutzt. Die geplante Nutzung ist eine Nachnutzung von Siedlungsflächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.24 der Gemeinde Barleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 4.707 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des §1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 Kilometer und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Barleben vom 01.12.2011 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen.

## **2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne**

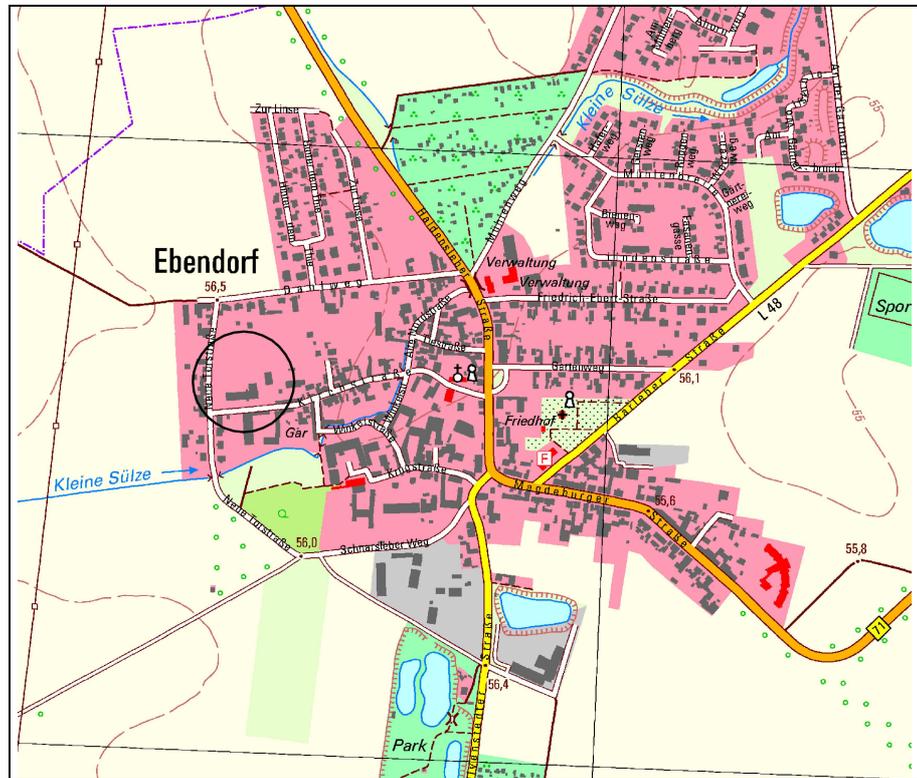
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 714, 501/17, 503/17, 17/8, 17/14, 17/15
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 567, 32/6, 727, der Nordgrenze des Flurstücks 584, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 544/17 und die Westgrenze des Flurstücks 20/3
- im Süden durch die Nordgrenze der Kirchstraße

- im Westen durch die Ostgrenze der Neuen Torstraße, die Neue Torstraße im Einmündungsbereich auf 54 Meter Länge in den Geltungsbereich einbeziehend  
(alle Flurstücke Flur 2, Gemarkung Ebendorf)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Lage in der Gemeinde



TK 10 07/2010 ©  
LVermGeoLSA  
AZ: 18/1-14012/2010

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Der Bebauungsplan Nr. 23 Dahlweg setzt ca. 70 Meter nördlich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet fest.

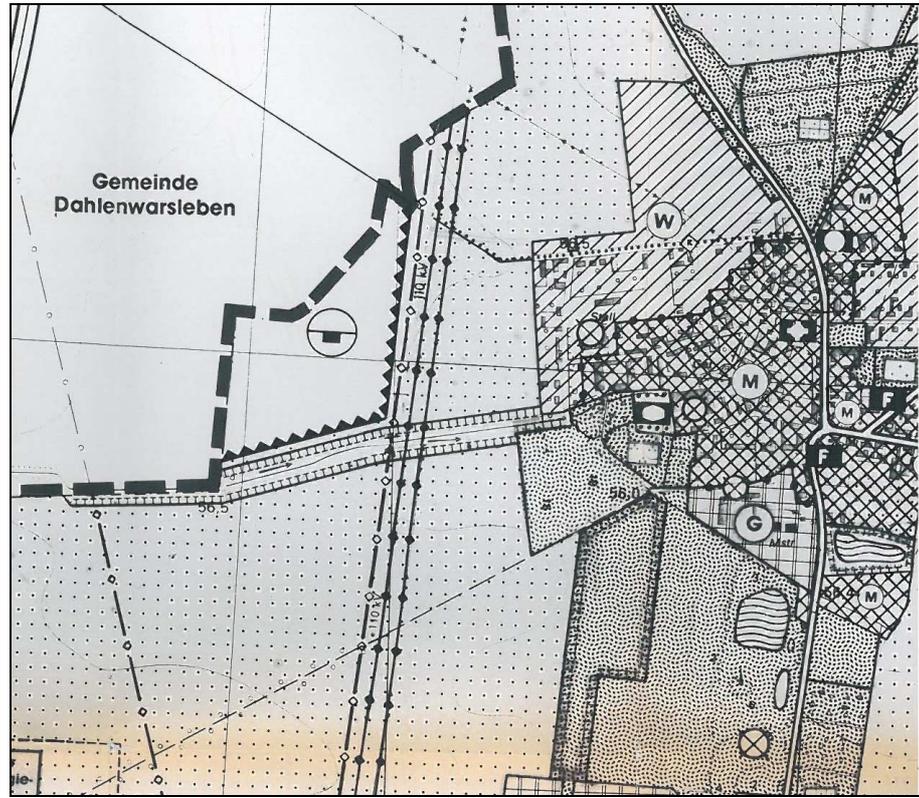
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Osten Wohnbebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern südlich des Dahlweges
- im Südwesten gemischt genutzte Grundstücke mit überwiegend Wohnnutzung
- im Süden die Kirchstraße und südlich eine landwirtschaftliche Hofstelle und Einfamilienhäuser östlich der Neuen Torstraße
- im Westen Wohngebäude an der Neuen Torstraße

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Zufahrt zur Hofstelle südlich der Kirchstraße erfolgt von Süden und berührt somit das Plangebiet nicht.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Ebendorf



Der fortgeltende Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Ebendorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Östlich und südöstlich grenzen gemischte Bauflächen an. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet den Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet. Es handelt sich dabei um die Fläche Nr. 15083040-0-47178 Alter Schafstall Ebendorf. Die Fläche wurde durch den Landkreis Börde inzwischen archiviert, da ein aktuelles Erfordernis zur Sanierung bzw. Beobachtung nicht besteht.

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Eine landesplanerische Stellungnahme zur Raumbedeutsamkeit wird im Verfahren eingeholt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Ebendorf befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion und ist kein Siedlungsschwerpunkt. Die Entwicklung von Ebendorf ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

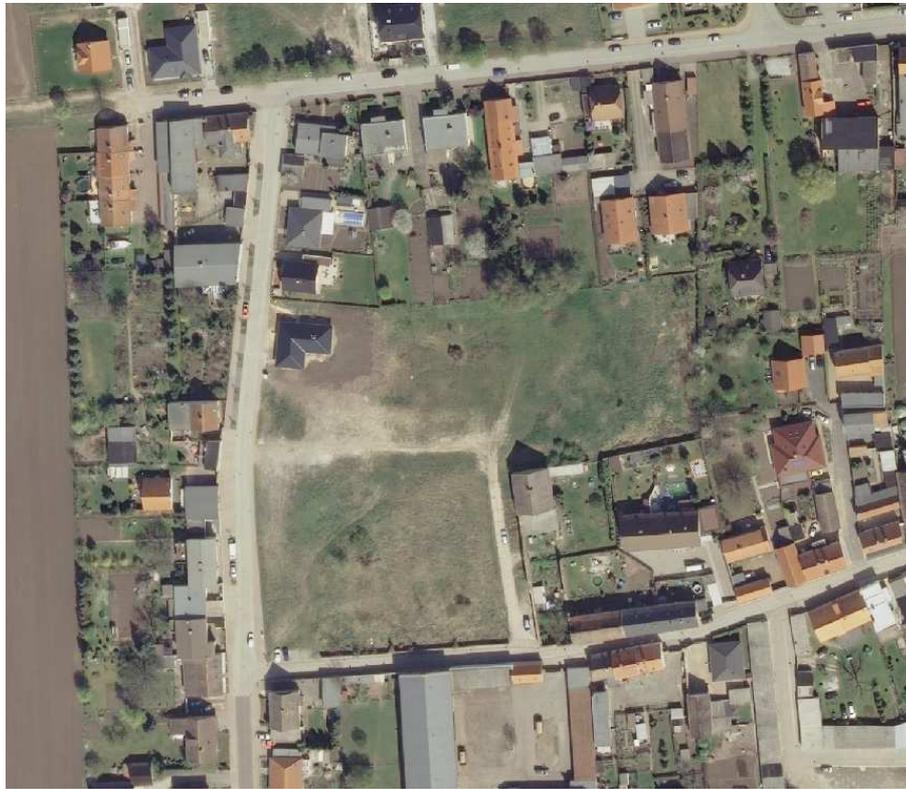
Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt ca. 1,32 Hektar. Die Grundstücke befinden sich in kirchlichem Besitz. Die Neue Torstraße ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsanlage im Eigentum der Gemeinde.

#### 3.2. Nutzungen im Bestand

Wie bereits einführend dargelegt, wurde die ehemals vorhandene Bebauung im Plangebiet abgebrochen. Das Plangebiet stellt sich derzeit als beräumte Freifläche dar, die teilweise gemäß § 34 BauGB wieder bebaut wurde. Im Plangebiet befinden sich am Westrand drei Einfamilienhäuser.

Luftbild 2010

Das Luftbild aus dem Jahr 2010 enthält noch nicht zwei inzwischen errichtete Einfamilienhäuser.



07/2010 ©  
LVermGeoLSA  
AZ: 18/1-14012/2010

### **3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Löß Schwarzerden bis Braunschwarzerden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Das Plangebiet selbst war bereits bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

#### Archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist Bestandteil des Altsiedlungsgebietes der Ortschaft Ebendorf. Im Plangebiet befinden sich archäologische relevante Fundstellen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 (2) DenkSchG LSA), damit eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### Bodenbelastungen

Das Gelände des ehemaligen Schafstalles ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde als archivierte Fläche Nr. 15083040-0-47178 registriert. Werden bei den weiteren Planungen bzw. im Rahmen von Erschließungsarbeiten Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

#### Kampfmittelverdachtsflächen

Auf Grundlage der Belastungskarten wurde die Flur 2 der Gemarkung Ebendorf als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdgreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon gerechnet werden. Die Flächen sollten je nach der Beschaffenheit baubegleitend bzw. vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf Kampfmittelbelastung überprüft werden.

### **3.4. Entwässerung und Vegetation**

#### Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit trotz der Nähe der Kleinen Sülze überwiegend in die örtliche Kanalisation. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten versickert das Niederschlagswasser nur in geringem Umfang.

#### Vegetation

Das Plangebiet ist weitgehend vegetationslos. Bis auf vereinzelte Sträucher ist im Plangebiet kein Gehölzbestand vorhanden.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß §4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Ebendorf befindlichen Standort. Tankstellen sind im Plangebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß §1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Daran orientiert sich aufgrund der innerörtlichen Lage auch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung insbesondere im Bereich der Kirchstraße. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und eine Baulinie begrenzt. Die Baulinie wurde entlang der Neuen Torstraße im Abstand von 3,5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um in Anlehnung an die nördlich des Plangebietes vorhandene Bebauung eine einheitliche Bauflucht entlang der Straße auszubilden. Sie dient der Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung an der Neuen Torstraße. Da eine Baulinie für die Gestaltung und Anordnung der Baukörper eine erhebliche Einschränkung bedeutet, wurden textlich festgesetzte Abweichungen bis zu 0,5 Meter ausnahmsweise zugelassen.

Für die weiteren Begrenzungen der überbaubaren Flächen wurden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt, da einheitliche Baufluchten entlang der Kirchstraße nicht vorhanden und entlang der neuen Erschließungsstraße städtebaulich nicht erforderlich sind.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 18 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können. Abweichend davon steht auf den nördlich an die Kirchstraße und nördlich an die neue Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücken aufgrund des Grundstückszuschnittes bei Einhaltung der Abstandsflächen nur eine überbaubare Tiefe von 13 bis 15 Metern zur Verfügung. Hierdurch ist auf diesen Grundstücken die Wahl des Gebäudetyps eingeschränkt. Gleichwohl ist eine geordnete Einfamilienhausbebauung möglich. Eine weitere überbaubare Fläche befindet sich auf den Flurstücken 771 und 772 sowie Teilen des Flurstücks 948. Diese ist nicht durch öffentliche Straßen erschlossen. Um eine Bebaubarkeit zu gewährleisten, ist hierfür eine Zuwegung nach § 5 Abs. 1 BauO LSA erforderlich, die privatrechtlich festzulegen ist.

Die überbaubaren Flächen halten in der Regel zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern. An der Kirchstraße wurde dieser Abstand auf 5 Meter erhöht, da im Süden eine die Wohnnutzung erheblich verschattende Bebauung vorhanden ist.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen. Durch den Abstand auf der Zufahrtsseite der Garage soll gewährleistet werden, dass beim Herausfahren aus der Garage auf die öffentliche Verkehrsfläche keine wesentlichen seitlichen Sichteinschränkungen bestehen.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist über die öffentlich gewidmeten Straßen Neue Torstraße und Kirchstraße an das örtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen. Die Straßen erfüllen auch die unmittelbare Erschließungsfunktion für angrenzende Grundstücke des Plangebietes. Von der Neuen Torstraße abgehend erschließt eine Planstraße das Plangebiet.

Die Verkehrsfläche für die Planstraße wurde in einer Breite von 5,6 Metern festgesetzt. Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

0,3 Meter Randstreifen mit Rückenstütze

5,0 Meter Mischverkehrsfläche

0,3 Meter Randstreifen mit Rückenstütze

gesamt 5,6 Meter Straßenraumbreite

Die festgesetzte Straße schließt im Osten mit einem Wendehammer ab, dessen Straßenverkehrsfläche so festgesetzt wurde, dass ein dreiaxsiges Müllfahrzeug mit einmaligem Rückstoßen wenden kann. (Wendeanlage Typ 3) Am Wendehammer wurden die erforderlichen Sicherheitsstreifen mit in die öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen. Wie bereits angeführt,

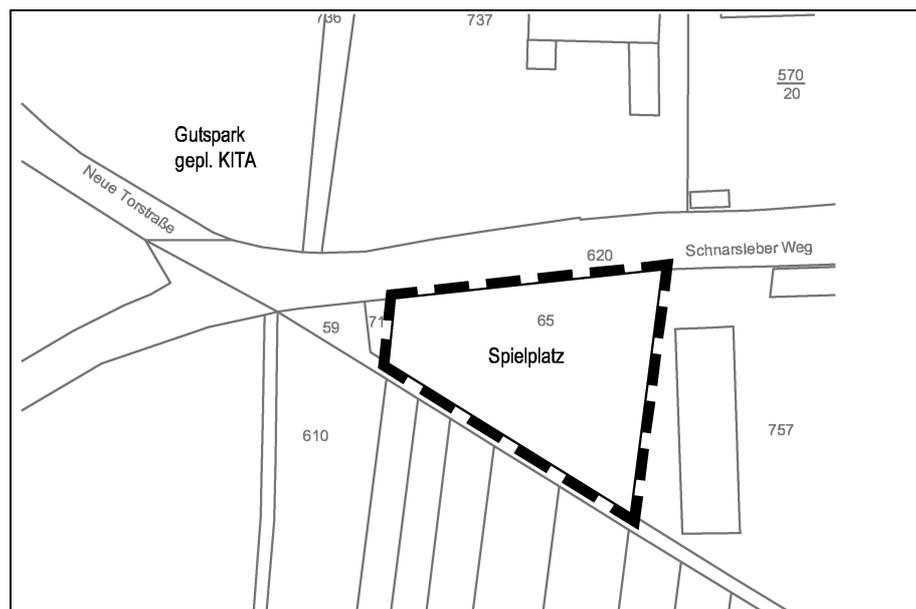
sind zwei geplante Grundstücke (Flurstücke 771, 772 und Teile des Flurstücks 948) nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Sie sind über Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten gesichert an das öffentliche Verkehrsnetz anzuschließen. Derzeit ist eine privatrechtliche Zuwegung von der Planstraße aus vorgesehen.

Eine Festschreibung der Lage der Zufahrt soll nicht im Bebauungsplan erfolgen, um die Flexibilität der Grundstücksaufteilung nicht einzuschränken. Unter dem Vorbehalt der privatrechtlichen Sicherung der Zuwegung zu diesen beiden Grundstücken ist eine ausreichende öffentliche Erschließung durch den Bebauungsplan gewährleistet.

#### 4.4. Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Barleben vom 01.12.2011 soll in den Wohngebieten grundsätzlich ein Kinderspielplatz eingeordnet werden. Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung und der geringen Größe des Plangebietes eignet sich das Plangebiet selbst nicht zur Einordnung eines Kinderspielplatzes. Er hätte nur eine geringe Größe und wäre nicht flexibel nutzbar. An Stelle einer Festsetzung im Plangebiet soll der Spielplatz ca. 300 Meter südlich an der Einmündung der Neuen Torstraße in den Schnarsleber Weg errichtet werden. Hier wird eine ca. 2.680 m<sup>2</sup> große Fläche zur Verfügung gestellt, auf der ein Spielplatz für die gesamte Ortschaft errichtet werden soll. Die Errichtung des Spielplatzes soll durch die Gemeinde Barleben erfolgen. Der im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes begünstigte Grundeigentümer stellt hierfür die Fläche bereit.

##### Lage des Spielplatzes



07/2010 ©  
LVermGeoLSA  
AZ: 18/1-14012/2010

#### 5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen der Planstraße einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung
- die Herstellung des Spielplatzes im externen Geltungsbereich

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Die Kosten für die Erschließung werden über einen städtebaulichen Vertrag durch einen Erschließungsträger getragen. Die Kosten der Herstellung des Spielplatzes obliegen der Gemeinde.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.5. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an der Neuen Torstraße an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. Eine Erweiterung ist für die neue Erschließungsstraße erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avacon AG. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Eine Erweiterung ist entlang der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist über die festgesetzten Straßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Der Wendehammer am Ende der Planstraße wird für das dreiaxlige Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserableitung an der Neuen Torstraße angeschlossen. Eine Erweiterung durch einen Schmutzwasserkanal ist im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Barleben. Das Plangebiet ist an die Niederschlagswasserableitung angeschlossen. Eine Erweiterung für die Straßenentwässerung der neuen Erschließungsstraße ist durch einen Niederschlagswasserkanal im Straßenraum erforderlich.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden.

## 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Ebendorf befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigter Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Allgemeine Wohngebiete enthalten schutzbedürftige Nutzungen, bei deren Planung die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN18005 angestrebt wird. Die Orientierungswerte für die Immissionsbelastung betragen gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005 in Allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bezogen auf den Verkehrslärm. Die schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet wird nicht erkennbar durch erhebliche Lärmbelastigungen beeinträchtigt.

## **7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "An der Neuen Torstraße" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	13.203 m <sup>2</sup>
• Allgemeine Wohngebiete	11.768 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	1.435 m <sup>2</sup>

Barleben, Dezember 2012