Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg in der Ortschaft Barleben

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2193) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 391), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg 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 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

(2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 46,0 m ü. NHN (Geländehöhe im Bereich der Anbindung an die Ackerstraße) festgesetzt.

(3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.

(4) In den allgemeinen Wohngebieten, in denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zugelassen ist, 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 und Carports zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 Meter 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 je Einzelhaus zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus maximal eine Wohnung zulässig ist.

§ 4 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 festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes Schallschutz durch eine Schallschutzanlage mit einer Gesamthöhe von mindestens 4 Meter bestehend aus einem Schallschutzwall in einer Höhe von ca.3 Meter und einer aufgesetzten hochabsorbierenden Schallschutzwand von ca. 1 Meter herzustellen ist. Der Schallschutzwall ist durch standortheimische Sträucher vollflächig zu begrünen.

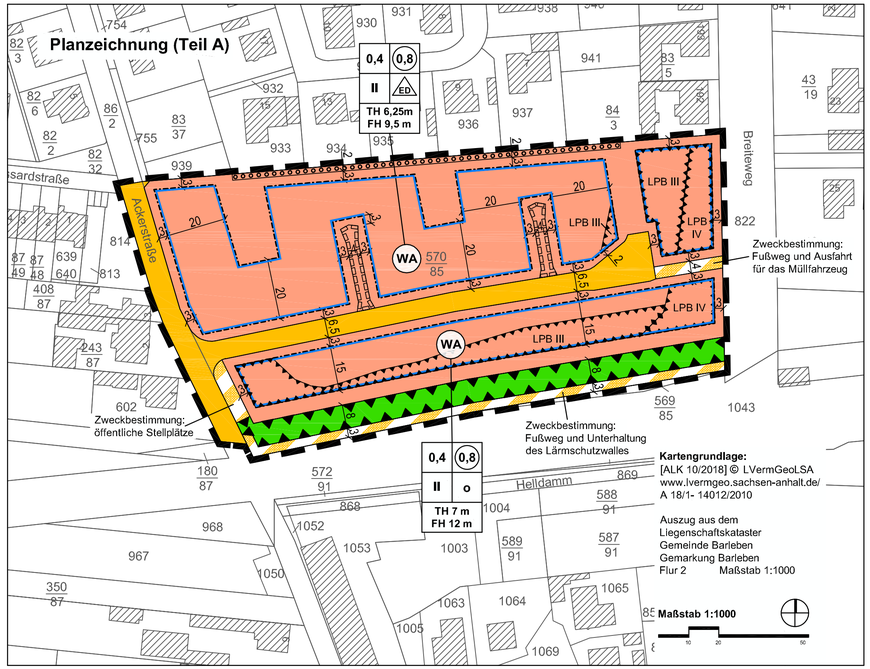
(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Kennzeichnung Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)) und Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer,...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV 40 dB(A) und im Lärmpegelbereich III 35 dB(A). Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Lärmpegelbereichen III und IV entweder zur von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.
Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Freisitze) sind im Lärmpegelbereich IV unzulässig.

(3) Ausnahmen von Abs. 2 sind für die durch den Schallschutzwall abgeschirmten Erdgeschosse nach Süden zulässig. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich ist.

§ 6 Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen der Begrenzung der Verkehrsflächen, der Begrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, und den zu diesen Anlagen ausgerichteten Baugrenzen mit Ausnahme von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen durch Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten sind. Steinschüttungen (Kies- oder Schotterbeete) sind hierbei unzulässig.

(2) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Pflanzzeitpunkt muss der Baum einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 Meter Höhe gemessen über dem Wurzelansatz aufweisen. Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubgehölzhecke aus Sträuchern vollflächig anzupflanzen.



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)

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6,25 m — Traufhöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen als Höchstmaß

FH 9,5 m — Gesamthöhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung laut Planeintrag

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

anzupflanzende Strauchhecke aus Laubgehölzen

5. sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LPB ... — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

LPB ... — Bezeichnung des Lärmpegelbereiches (LPB) mit römischer Ziffer zur Bezugnahme der textlichen Festsetzung § 4 Abs. 2

Gemeinde Barleben

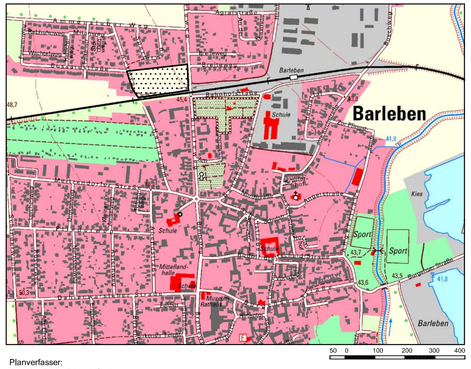
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 40
für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg in der Ortschaft Barleben

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung Januar 2025

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 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Gebiet zwischen Ackerstraße und Breiteweg in der Ortschaft Barleben im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 28.04.2022 Barleben, den 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	**Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.10.2022 Barleben, den Bürgermeister	**Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen** vom 23.02.2023 bis 28.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 08.02.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Barleben, den Bürgermeister	**Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der 2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.09.2024 Barleben, den Bürgermeister
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom 09.12.2024 bis 15.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 06.12.2024 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Barleben, den Bürgermeister	**Als Satzung beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am ..... Barleben, den Bürgermeister	**Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.** Barleben, den 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 Bürgermeister	