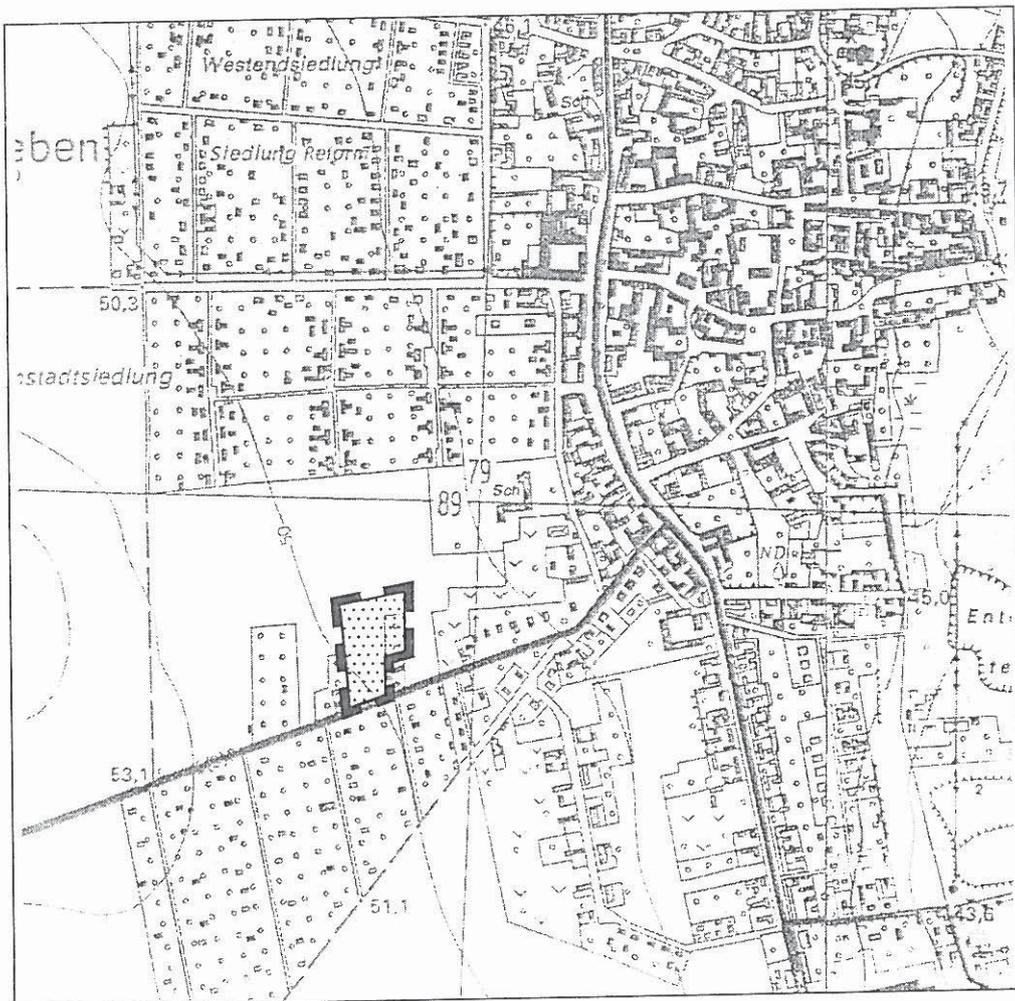




# Bauleitplanung der Gemeinde Barleben - Ortsteil Barleben

## 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Backhausbreite

in der Fassung der Satzung - Dezember 2006



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:10000

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Backhausbreite"	
1. Rechtsgrundlage	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Derzeitiger Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Planungsanlass	4
4. Begründung des Inhaltes der Änderung	5
5. Auswirkungen auf öffentliche Belange	7
6. Auswirkungen auf private Belange	10
7. Flächenbilanz	10
8. Umweltbericht zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Backhausbreite" Gemeinde Barleben	11
8.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	11
8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	14
8.3. Ergänzende Angaben	17
 <u>Anlagen</u>	
Unverändert für den Änderungsbereich gültige textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebiet Backhausbreite in der Fassung der 2.Änderung des Bebauungsplanes (1996)	19
Örtliche Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Fassung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet Backhausbreite (1996)	22
Pflanzliste	23

## TEIL A

### Begründung zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Backhausbreite"

#### 1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 09.02.2001 (GVBl. LSA S.550), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.07.2004 (GVBl. LSA S. 408)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)

in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2004 (GVBl. LSA S.852)

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift Wohngebiet Backhausbreite Gemeinde Barleben umfasst einen Teilbereich im Südosten des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 55/15 und 430/52 der Flur 3 der Gemarkung Barleben. Der Änderungsbereich grenzt nördlich an die Ebendorfer Straße und östlich an das Nahversorgungszentrum Ebendorfer Straße an. Nördlich grenzen die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Backhausbreite in der unveränderten Fassung der 2.Änderung an den Änderungsbereich an, östlich befinden sich Wohngebäude innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

## Lage des Änderungsbereiches



Topografische Karte

Maßstab 1:10000

### 3. Derzeitiger Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Planungsanlass

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der 4.Änderung gilt der Bebauungsplan Nr.2 "Wohngebiet Backhausbreite" der Gemeinde Barleben in der Fassung der 2.Änderung. Der Bebauungsplan wurde bisher im Plangebiet noch nicht umgesetzt. Vorgesehen war eine Bebauung als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf dem Flurstück 430/52 und als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 auf dem Flurstück 55/15. Bestandteil des Flurstücks 430/52 ist auch die Hofanlage Ebendorfer Straße 22, die sich südöstlich des Plangebietes befindet. Die ursprünglich

vorgesehene Abgrenzung des Plangebietes führte unmittelbar am Wohngebäude entlang und dann in gerader Linie zur nördlichen Grundstücksgrenze. Dieser Abgrenzung hat der Grundstückseigentümer nicht zugestimmt. Er beabsichtigt ein ca. 30 x 40 Meter großen Grundstücksteil um sein Gebäude weiterhin für eigene Zwecke zu nutzen. Dies erfordert die Neuabgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes und damit auch die vorliegende Änderung. Die Änderung der Abgrenzung hat auch Auswirkungen auf das Erschließungssystem. Die Erschließungsstraße muss gegenüber der bisherigen Planung um ca. 4 Meter nach Westen verschoben werden, um eine Grundstücksaufteilung zu ermöglichen, wie sie der derzeitigen Nachfrage entspricht.

Der Erschließungsträger für das Plangebiet, die Wirtschaftsagentur Barleben – Keindorff Immobilien, Breiteweg 131, Barleben hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 bei der Gemeinde beantragt und sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten zu übernehmen.

#### **4. Begründung des Inhaltes der Änderung**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. die Neuabgrenzung des Bebauungsplanes im Osten des Änderungsbereiches  
Eine Teilfläche von 518 m<sup>2</sup> wird aus dem Plangebiet ausgegliedert und eine Teilfläche von 496 m<sup>2</sup> nördlich davon neu in den Geltungsbereich einbezogen (vergleiche Plan bisherige Darstellung überlagert mit neuer Abgrenzung).
2. die Verschiebung der Erschließungsstraße um ca. 4 Meter nach Westen
3. die Verschiebung der Abgrenzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet
4. die Anpassung der Lage der überbaubaren Flächen an die neuen Bauflächenabgrenzungen und die Einordnung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken
5. den Entfall der festgesetzten Firstrichtungen
6. die Anpassung der Breite des Straßenraumes an die nördlich bereits hergestellte Straße

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung der 2.Änderung des Bebauungsplanes bleiben auch für den Geltungsbereich der 4.Änderung weiterhin gültig.

#### Begründung:

zu 1.

Wie bereits vorstehend im Planungsanlass erläutert, ist der wesentliche Grund der 4.Änderung des Bebauungsplanes die veränderte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches. Die bisher wirksame Fassung des Bebauungsplanes ging davon aus, die Plangebietsgrenze unmittelbar auf die Gebäudeaußenseite des Wohngebäudes Ebendorfer Straße 22 zu legen und dem Gebäude den bereits derzeit eingezäunten Gartenbereich im Norden des Grundstücks zuzuordnen. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer soll die Abgrenzung so verändert werden, dass dem Grundstück Ebendorfer Straße 22 ein 1.200 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einer Breite von ca. 30

Metern zugeordnet werden soll. Somit kann ein 518 m<sup>2</sup> großer Teilbereich an der Ebendorfer Straße nicht im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt werden. Die östlich der Erschließungsstraße verbleibende Grundstücksbreite wird damit zu schmal für eine geordnete Bebauung mit Wohn- und Gewebebauten. Im Austausch für die entfallene Fläche wird der Teilbereich nördlich der Gebäude der Ebendorfer Straße 22 mit einer Fläche von 496 m<sup>2</sup> in den Geltungsbereich einbezogen und als Baugebiet festgesetzt. Die Fläche der Baugebiete reduziert sich somit um 22 m<sup>2</sup>.

zu 2.

Wie unter 1. dargelegt, war die Führung der Erschließungsstraße von Süd nach Nord auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgestimmt. Aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes im Südosten ist eine Verschiebung der Erschließungsstraße um ca. 4 Meter nach Westen erforderlich. Sie wird durch eine stärkere Verschwenkung der Straßenführung an der Nordgrenze des Änderungsgebietes wieder ausgeglichen. Die Straßenverschwenkung bewirkt gleichzeitig eine wirksamere Geschwindigkeitsdämpfung des Verkehrs im Plangebiet.

zu 3.

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Grundstücke Am Ackerrain 2 und 2a verfügen nur über eine Grundstückstiefe von 20 Metern. Bei einer Bebauung unmittelbar südlich, wie bisher im verbindlichen Bebauungsplan möglich, werden die Freisitzbereiche der Grundstücke Am Ackerrain 2 und 2a erheblich verschattet. Die Grundstückseigentümer haben daher Interesse am Erwerb eines 3 bzw. 6 Meter breiten Streifens im Plangebiet. Die Grundstücke im Plangebiet wurden aus diesem Grund nach Süden verschoben. Weiterhin ist aufgrund der Erweiterung des Plangebietes im Osten die Einordnung zusätzlicher Grundstücke als Hinterliegergrundstücke möglich, wodurch die sehr großen und wenig nachgefragten Grundstücksgrößen reduziert werden konnten. Die Verschiebung der Grundstücke würde bewirken, dass bei der bisherigen Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes Grundstücke teilweise im Wohngebiet und teilweise im Mischgebiet liegen. Dies ist zwar planungsrechtlich zulässig, die Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit auf den betroffenen Grundstücken gestaltet sich jedoch für die Bauordnungsbehörden unnötig kompliziert. Die Abgrenzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet wurde daher auf die geplanten Grundstücksgrenzen verschoben.

zu 4.

Die überbaubaren Flächen wurden an das geänderte Plangebiet und die geänderte Straßenführung angepasst. Dies ermöglichte die Einordnung von zwei Hinterliegergrundstücken im Nordosten für die separate überbaubare Flächen vorzusehen waren. Weiterhin wurden im Nordosten in den Bereichen, die den benachbarten Flurstücken 850 und 851 zugeordnet werden sollen, die überbaubaren Flächen zurück genommen.

Gegenüber der Ebendorfer Straße werden die Baugrenzen auf einheitlich 4 Meter Abstand von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dies entspricht dem Abstand des Gebäudes Ebendorfer Straße 22. Der ursprüngliche Entwurf sah vor, im Südwesten einen Abstand analog der benachbarten Einzelhandelsbebauung vorzusehen. Die durch die Einzelhandelsbebauung gebildete Straßenraumkante ist jedoch keine städtebaulich geordnete und sinnvolle Raumkante, sondern allein aus funktionellen Erwägungen der Anordnung der Stellplätze für das Nahversorgungszentrum entstanden. Der Abstand wurde daher mit 4 Metern festgesetzt.

Die Bautiefen entlang der Erschließungsstraße wurden auf 15 Meter auf der Westseite der Straße festgesetzt. Auf der Ostseite soll die Gebäudeeinordnung flexibler sein, um eine Ausrichtung der Gärten und Terrassen entsprechend der Wünsche der Bauherren zu ermöglichen.

Für die beiden Hinterliegergrundstücke wurde eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 Metern festgesetzt, um die Zuwegung zu sichern. Eine Befahrbarkeit für die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

zu 5.

Für die Grundstücke im Plangebiet waren bisher teilweise Firstrichtungen parallel zur Erschließungsstraße bzw. zur Ebendorfer Straße festgesetzt. Auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Südwesten des Plangebietes auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Eine gleiche Regelung soll auch für das Plangebiet in Anspruch genommen werden. Der First kann somit sowohl parallel straßenbegleitend, als auch senkrecht zur neuen Erschließungsstraße angeordnet werden.

zu 6.

Der Straßenraum war bisher in einer Breite von 11 Metern festgesetzt. Die hergestellte Ausbaubreite der Straße nördlich des Änderungsbereiches beträgt nur 10,6 Meter. Die Straßenraumbreite wurde auf dieses erforderliche Maß festgesetzt. Die Straße wird damit in gleicher Breite nach Süden fortgesetzt und an die Ebendorfer Straße (Gemeindestraße) angeschlossen.

## **5. Auswirkungen auf öffentliche Belange**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf öffentliche Belange:

### Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung der Erschließungsstraße, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Die noch bestehende Lücke im Erschließungsnetz des Baugebietes Backhausbreite kann damit geschlossen werden.

### Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für die Änderung des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
  - den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
  - die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
  - eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
  - einen ausreichenden Feuerschutz.
- Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung:

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet gegenüber dem bisher wirksamen Bebauungsplan lediglich die geringfügige Verschiebung der Erschließungsstraße nach Westen um ca. 4 Meter und die Korrektur der Straßenraumbreite von 11,0 Metern auf 10,6 Meter. Eine bedarfsgerechte Erschließung wird durch die Änderungen gewährleistet.

#### Ver- und Entsorgung:

- Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden bereits bis an den Änderungsbereich heran verlegt. Eine Erweiterung ist entlang der Erschließungsstraße erforderlich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist die Erweiterung des Leitungsnetzes erforderlich. Das neue Leitungsnetz kann im öffentlichen Raum verlegt werden.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann bedarfsgerecht erweitert werden.
- Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Fernmeldenetz kann nach entsprechenden Anschlussanträgen bedarfsgerecht erweitert werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Für die Hinterliegergrundstücke ist eine Entsorgung an der öffentlichen Straße vorgesehen.
- Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der Änderungsbereich muss noch an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Anschlusspunkte befinden sich im Norden des Plangebietes oder an der Ebendorfer Straße.
- Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie im gesamten Plangebiet über ein Rigolensystem, für das im Straßenraum Fläche bereitsteht.

#### Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringfügige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Die Belange des Umweltschutzes werden detailliert in der Umweltprüfung behandelt.

#### Belange des Umweltschutzes:

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

Die Belange des Lärmschutzes wurden im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes umfassend behandelt. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz bleiben auch für den Änderungsbereich uneingeschränkt gültig. Die Verschiebung der Grenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet ist nur geringfügig und hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Lärmschutzes, da durch die textlichen Festsetzungen des §4 Absatz 3 bis 5 des Bebauungsplanes Nr.2 in der Fassung der 2.Änderung passiver Lärmschutz festgesetzt wurde. Innerhalb der Mischgebiete wird empfohlen, die gewerblichen Nutzungsteile vornehmlich im 40-Meter-Bereich entlang der Ebendorfer Straße anzuordnen.

Naturschutz und der Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan muss in der geänderten Fassung die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Arten und Biotope, Landschaftsbild und die zwischen ihnen bestehenden Wechselwirkungen bestimmt. Entscheidend für die Beurteilung ist ein Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen. (§1a Abs.3 Satz 5 BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Auswirkungen betreffen:

- die Reduktion der Größe des Plangebietes um 22 m<sup>2</sup>
- die Reduktion der Mischgebietsfläche zu Gunsten Allgemeiner Wohngebiete
- die Reduktion der Straßenverkehrsfläche um 18 m<sup>2</sup>

Durch die vorgenannten umweltrelevanten Änderungen entsteht kein Eingriff in den Naturhaushalt. Die aus dem Plangebiet entfallenen Flächen gehören dem Innenbereich (§34 BauGB) an. Sie sind damit nach wie vor in gleichem Umfang baulich nutzbar. Durch die geringfügige Reduktion der Straßenverkehrsfläche wird der Umfang der Versiegelung vermindert. Ebenso trägt die Reduktion der Mischgebietsflächen zu Gunsten von Allgemeinen Wohngebieten zur Minderung des plangegebenen Eingriffs in den Naturhaushalt bei, da der zulässige Versiegelungsgrad in den Allgemeinen Wohngebieten aufgrund der geringeren Grundflächenzahl niedriger ausfällt. Insgesamt ist somit einzuschätzen, dass durch die Planänderung kein Eingriff in den Naturhaushalt zurück bleibt.

## 6. Auswirkungen auf private Belange

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes wurden Anregungen von Bürgern vorgetragen. Diese betreffen die Parkplatzsituation öffentlicher Stellplätze, die Gestaltung und Verkehrsberuhigung der Erschließungsstraße sowie die Gestaltung der Entwässerung des Plangebietes. Die vorgetragenen Anregungen betreffen fast ausschließlich die Erschließungsplanung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Der benachbarte Grundstückseigentümer des Einkaufszentrums regte an, auf einer als Mischgebiet festgesetzten Teilfläche noch zusätzliche Stellplätze für das Einkaufszentrum herzustellen. Der Bebauungsplan steht dieser Absicht nicht entgegen, da im Mischgebiet auch Stellplätze allgemein zulässig sind.

## 7. Flächenbilanz

	<u>Ist-Zustand</u>	<u>Plan-Zustand</u>
Fläche des Änderungsbereiches	8.974 m <sup>2</sup>	8.952 m <sup>2</sup>
Bereich in dem der Bebauungsplan außer Kraft tritt	518 m <sup>2</sup>	
Bereich in dem der Bebauungsplan neu in Kraft tritt		496 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	1.794 m <sup>2</sup>	2.446 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	5.948 m <sup>2</sup>	5.292 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.232 m <sup>2</sup>	1.214 m <sup>2</sup>

## TEIL B

### Umweltbericht zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 mit örtlicher Bauvorschrift "Wohngebiet Backhausbreite" Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis		Seite
8.1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	11
8.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	14
8.3.	Ergänzende Angaben	17

#### 8.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

##### Ziele der Änderung des Bebauungsplanes:

- Anpassung des Plangebietes und der Erschließung an geänderte Grundstücksgrenzen

##### Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes:

1. die Neuabgrenzung des Bebauungsplanes im Osten des Änderungsbereiches  
Eine Teilfläche von 518 m<sup>2</sup> wird aus dem Plangebiet ausgegliedert und eine Teilfläche von 496 m<sup>2</sup> nördlich davon neu in den Geltungsbereich einbezogen (vergleiche Plan bisherige Darstellung überlagert mit neuer Abgrenzung).
2. die Verschiebung der Erschließungsstraße um ca. 4 Meter nach Westen
3. die Verschiebung der Abgrenzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet
4. die Anpassung der Lage der überbaubaren Flächen an die neuen Bauflächenabgrenzungen und die Einordnung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken
5. den Entfall der festgesetzten Firstrichtung
6. die Anpassung der Breite des Straßenraumes an die nördlich bereits hergestellte Straße

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

	<u>Ist-Zustand</u>	<u>Plan-Zustand</u>
Fläche des Änderungsbereiches	8.974 m <sup>2</sup>	8.952 m <sup>2</sup>
Bereich in dem der Bebauungsplan außer Kraft tritt	518 m <sup>2</sup>	
Bereich in dem der Bebauungsplan neu in Kraft tritt		496 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	1.794 m <sup>2</sup>	2.446 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	5.948 m <sup>2</sup>	5.292 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.232 m <sup>2</sup>	1.214 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche	4.286 m <sup>2</sup>	4.154 m <sup>2</sup>

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet  
Art der Berücksichtigung:  
Die Belange des Lärmschutzes wurden bereits im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes umfangreich behandelt. Durch die weiterhin gültigen Festsetzungen wird ein ausreichender Schallschutz gewährleistet. Es ist somit keine erneute Untersuchung erforderlich.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsplan der Gemeinde Barleben  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Arten, Biotope oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut  
Art der Berücksichtigung:  
Die Belange des Schutzgutes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Flächen waren bisher als Baugebietsflächen festgesetzt und bleiben dies unverändert. Besonders geschützte Arten, Biotope und Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.  
keine weitergehende Untersuchung erforderlich

- Schutzgut Boden  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsplan der Gemeinde Barleben  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§1a Abs. 2 BauGB).  
Art der Berücksichtigung:  
Beurteilung des planbedingten Eingriffs in die Bodenfunktion unter Anwendung der Eingriffsregelung, Schutz des Mutterbodens gemäß §202 BauGB
- Schutzgut Wasser  
gesetzliche Grundlagen:  
Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsplan der Gemeinde Barleben  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserableitung, verbal argumentative Bewertung des plangegebenen Eingriffes in das Schutzgut Grundwasser
- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsplan der Gemeinde Barleben  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar, keine weitergehende Untersuchung
- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsplan der Gemeinde Barleben  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar, keine weitergehende Untersuchung

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:  
nicht erkennbar betroffen

## **8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden
- Schutzgut Boden  
Beurteilungsfläche: Änderungsbereich  
Die Böden des Plangebietes stellen sich außerhalb bestehender Gebäude derzeit noch überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.  
Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes sind Böden besonderer Wertigkeit nicht betroffen. Die Böden der Ackerfläche sind bezüglich der Bodenfunktion von allgemeiner Wertigkeit. Eingeschränkt wird diese Einschätzung durch bestehende Baurechte im Plangebiet. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.2 "Wohngebiet Backhausbreite" ist das Plangebiet baulich nutzbar und mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 versiegelbar. Die Beurteilungsgrundlage bildet gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB der bisherige Planzustand.
  - Schutzgut Wasser  
Oberflächenwasser: Das Schutzgut ist nicht erkennbar betroffen.  
Grundwasser:  
Beurteilungsfläche: Änderungsbereich  
Das Grundwasser ist im Plangebiet aufgrund der Zuordnung zum Siedlungsbereich beeinträchtigt. Im Plangebiet liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Aufgrund stark bindiger Bodenoberschichten ist der Beitrag des Plangebietes zur Grundwasserneubildung gering. Hierbei ist auch auf die Aussage bezüglich bestehender Baurechte zu verweisen. (Schutzgut Boden)
  - Schutzgut Artenschutz und Biotope  
Beurteilungsfläche: Änderungsbereich  
Im Plangebiet ist keine besonders schützenswerte Biotopstruktur vorhanden. Die Beurteilungsgrundlage bilden die bestehenden Baurechte.
  - Schutzgut Landschaftsbild  
Beurteilungsfläche: Änderungsbereich  
Auf das Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, daher wurde auf eine weitere Erhebung verzichtet.

- Schutzgut Klima / Luft  
Auf das Schutzgut sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, daher wurde auf eine weitere Erhebung verzichtet.
- Schutzgut Mensch  
Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehrslärm der Ebendorfer Straße beeinträchtigt. Es wird auf die diesbezüglichen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. der 2.Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.
- Schutzgut Kultur und Sachgüter  
Es liegen bezogen auf die Planfläche keine Hinweise vor auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Weiterhin ist das Areal nicht als Bodendenkmalverdachtsfläche hervorgehoben.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als allseits von Bebauung umgebene landwirtschaftliche Nutzfläche innerhalb der Ortslage dar.

Aufgabe des Umweltberichtes ist es den Unterschied zwischen der Durchführung und der Nichtdurchführung des Bebauungsplanes herauszuarbeiten und die verbleibenden Eingriffe zu beziffern. Auch bei Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes bestehen im Plangebiet bereits Baurechte aufgrund der Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2. Der plangegebene Eingriff in den Naturhaushalt ist daher durch den Unterschied zwischen den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem bisher bestehenden Bebauungsplan zu beziffern. Gemäß §1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist nur der Eingriff auszugleichen, der nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Vergleich bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit mit der neuen Zulässigkeit

Änderung	Bebauungsplan Nr.2 in der Fassung der 2.Änderung	Bebauungsplan Nr.2 in der Fassung der 4.Änderung	Wertung
Größe des Geltungsbereiches des Plangebietes	8974 m <sup>2</sup>	8952 m <sup>2</sup>	keine Auswirkungen, sowohl der ausgegliederte als auch der eingegliederte Teilbereich gehören zum Innenbereich (§34 BauGB)
Verschiebung der Erschließungsstraße um 4 Meter nach West	-	-	keine Auswirkungen

Änderung	Bebauungsplan Nr.2 in der Fassung der 2.Änderung	Bebauungsplan Nr.2 in der Fassung der 4.Änderung	Wertung
Verschiebung der Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet	Allgemeine Wohngebiete 1794 m <sup>2</sup> Mischgebiete 5948 m <sup>2</sup> überbaubare Fläche 4286 m <sup>2</sup>	Allgemeine Wohngebiete 2446 m <sup>2</sup> Mischgebiete 5292 m <sup>2</sup> überbaubare Fläche 4154 m <sup>2</sup>	Reduktion der zulässigen überbaubaren Fläche durch Vergrößerung der Allgemeinen Wohngebiete zu Lasten der Mischgebiete
Anpassung der Lage der überbaubaren Flächen	-	-	keine Auswirkungen, da der Umfang der Versiegelung durch die GRZ bestimmt wird
Entfall der festgesetzten Firstrichtung	-	-	keine Auswirkungen
Anpassung der Breite des Straßenraumes	1232 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	1212 m <sup>2</sup> Verkehrsfläche	Verringerung der versiegelten Fläche, kein Eingriff

Die Beurteilung wird nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- Schutzgut Mensch  
Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen, die nicht bereits im bisherigen Planverfahren behandelt wurden.
- Schutzgut Boden  
Es erfolgt kein plangegebener Eingriff. Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch Reduktion der überbaubaren Flächen und der Straßenverkehrsfläche reduziert. Die überbaubare Fläche reduziert sich von bisher 4.286 m<sup>2</sup> auf 4.154 m<sup>2</sup> und die Straßenverkehrsfläche von bisher 1.232 m<sup>2</sup> auf 1.212 m<sup>2</sup>.
- Schutzgut Arten- und Biotopschutz  
Ein plangegebener Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz findet nicht statt.
- Schutzgut Wasser  
Grundwasser: Da sich die überbaubare bzw. versiegelbare Fläche nicht erhöht sondern verringert, ist kein Eingriff in die Belange des Grundwasserschutzes zu erwarten, der nicht bereits bisher zulässig wäre.
- Schutzgut Luft / Klima  
Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.
- Schutzgut Landschaftsbild  
Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern  
Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- keine Erhöhung sondern geringfügige Verminderung des Maßes der baulichen Nutzung durch Verschiebung der Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet und Verringerung der Straßenverkehrsfläche

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Barleben. Gemäß §1a Abs.2 Satz 1 BauGB ist der Verdichtung von Innenbereichen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung der Vorzug vor der Ausweitung in den Außenbereich einzuräumen. Die Ausnutzung bestehender Baurechte ist daher in hohem Maße geeignet, eine bodenschonende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Alternative Entwicklungen an anderen Standorten würden zwangsläufig in den Außenbereich eingreifen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen.

### **8.3. Ergänzende Angaben**

a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Aufgrund der Vergleichbarkeit mit anderen Vorhaben sind erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen nicht erkennbar.

b) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

c) allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Backhausbreite" Gemeinde Barleben ermöglicht die bedarfsgerechte Bebauung des Plangebietes durch die räumliche Verlagerung bestehender Baurechte auf den Grundstücken. Da es sich um ein Plangebiet mit bestehenden Baurechten handelt, ist durch die vorgelegte Planung kein plangegebener Eingriff in den Naturhaushalt zu verzeichnen. Der zulässige Versiegelungsgrad wird geringfügig reduziert.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Standort für die Planung geeignet ist. Es wird ein erschlossener Standort mit bestehenden Baurechten gewählt.

Barleben, im Dezember 2006

  
Keindorff  
Bürgermeister



## Anlagen

### **Unverändert für den Änderungsbereich gültige textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Wohngebiet Backhausbreite in der Fassung der 2.Änderung des Bebauungsplanes (1996)**

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

- (1) MI - Mischgebiet gemäß §6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
  - Die gemäß §6 Abs.2 Nr.6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.
  - Die gemäß §6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- (2) WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
  - Die gemäß §4 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur bis zu einer Nutzfläche von je 200 m<sup>2</sup> zulässig. Handwerksbetriebe sind unzulässig.
  - Die gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den WA-Gebieten unzulässig.

#### **§2 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen und Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

- (1) In den Bereichen mit gekennzeichnete Hauptfirstrichtung muß die Richtung des Dachfirstes mit der Hauptfirstrichtung übereinstimmen. Bei mehreren Firstrichtungen gilt der längere First.
- (2) Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §13 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausnahmen können bei Grundstücken mit einem Abstand der straßenseitigen Baugrenze von mehr als 5 Metern zugelassen werden.

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

- (1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt festgesetzt, dass für die Befestigung von Stellplatzflächen und Wegen in öffentlichen Grünanlagen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 zu verwenden sind.
- (2) Das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des öffentlichen Straßenraumes in Rigolen zu versickern. Zum Schutz der Rigolen ist die Anpflanzung von Bäumen nur in einem Abstand von mindestens 2,5 Metern zulässig.
- (3) Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmsweise kann bei ausreichender Rigolenkapazität eine Einleitung in die Rigolen zugelassen werden.
- (4) Die im Plan eingetragenen öffentlichen Grünflächen sind mit Ausnahme der Spielplätze naturnah zu gestalten. Sickermulden für die Oberflächenwässer sind in den öffentlichen Grünflächen allgemein zulässig.

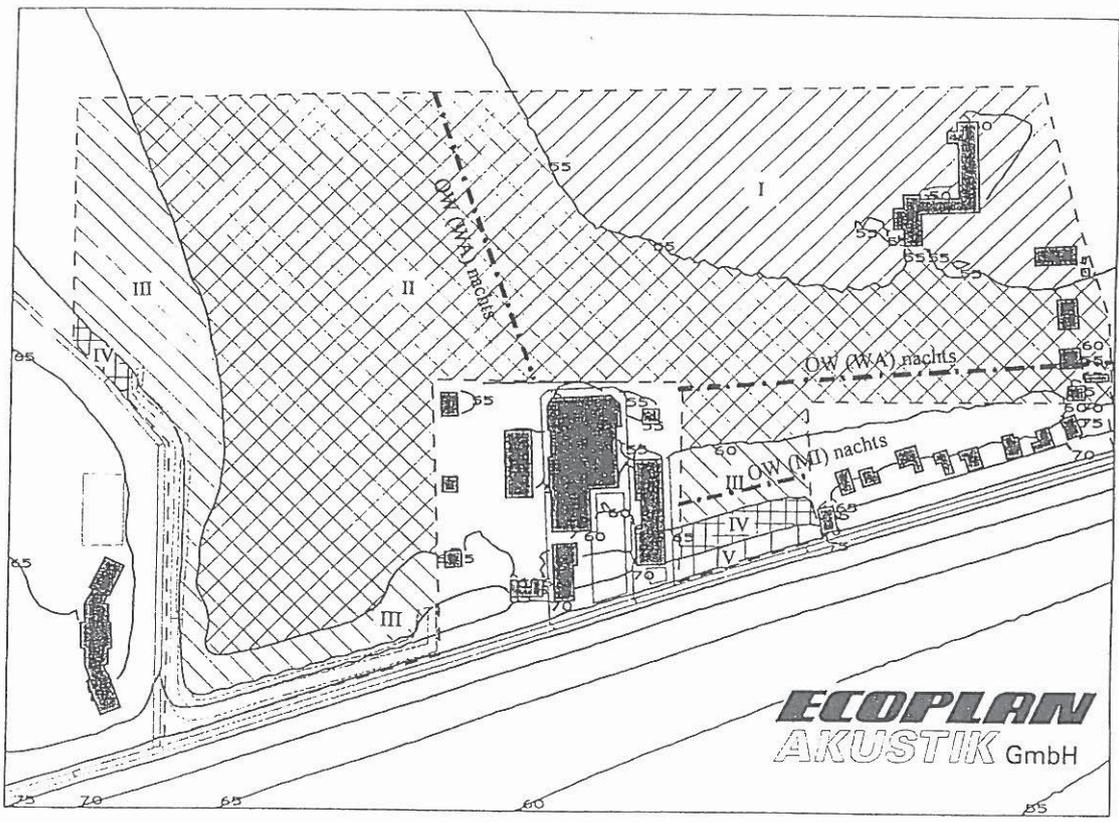
**§4** Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- (1) Auf der mit A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Schallschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 Metern in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten.
- (2) Auf den mit B bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzwände mit einer Höhe von mindestens 2,5 Metern in durchgehend geschlossener Bauweise zu errichten.
- (3) Durch die in den Jahren 1993 und 1994 prognostizierten Außenlärmpegel (Beurteilungspegel) werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN18005 Teil 1 für die Tag und Nachtzeit überschritten. Für folgende Bereiche wird passiver Schallschutz festgesetzt:
  - WA-Gebiete im westlichen Teil des Geltungsbereiches, am Westrand des Plangebietes und an der Ebendorfer Straße in einer Tiefe von bis zu 240 Meter von der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - WA-Gebiet im östlichen Teil des Geltungsbereiches, nördlich der Mischgebietes und der bestehenden Bebauung, in einer Tiefe von bis zu 105 Metern von der Straßenachse der Ebendorfer Straße (siehe Darstellung des Verlaufes des Orientierungswertes für WA-Gebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005 in der Beikarte zum Bebauungsplan)
  - MI1-Gebiet an der Ebendorfer Straße bis zu einer Tiefe von 40 Metern von der Straßenachse (siehe Darstellung des Verlaufes des Orientierungswertes für Mischgebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005 in der Beikarte zum Bebauungsplan)
- (4) Die Bemessung des passiven Schallschutzes muss nach Abschnitt 5 der DIN4109 erfolgen, dabei ist von den in der Beikarte dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.
- (5) Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, daß die für das jeweilige Baugebiet maßgebenden Orientierungswerte wegen der besonderen baulichen Verhältnisse (Abschirmung durch die Gebäudestellung, Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper...) unterschritten werden.  
In den Lärmbereichen II, III und IV sind Schlafräume und vergleichbar schutzbedürftige Räume mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche erfüllen. Ausnahmen sind zulässig, wenn der Raum über mindestens ein Fenster verfügt, für das sich aus dieser Festsetzung keine Anforderung an den baulichen Schallschutz ergibt.

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

- (1) Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind großkronige Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Standorte können auf Basis des Erschließungsprojektes vom eingetragenen Standort um bis zu 3 Meter abweichen.
- (2) Entlang der Erschließungsstraße mit einer Straßenraumbreite von 11 Metern sind einseitig im Abstand von höchstens 15 Metern großkronige einheimische Laubbäume aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
- (3) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für PKW ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.
- (4) Die obersten Decken von Tiefgaragen sind in den nicht von Hochbauten abgedeckten Bereichen zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit Raseneinsaat vorzunehmen. Je 15 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein Strauch aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.

§6 Mit Inkrafttreten der vorliegenden geänderten Fassung tritt der bisherige Bebauungsplan Nr.2 Backhausbreite Barleben vom 09.11.1994 außer Kraft.



Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN4109

Hinweis:

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 der Gemeinde Barleben festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt auf den Flurstücken 237/40, 238/40 und 239/48 der Flur 5 der Gemarkung Barleben gelten unverändert auch nach dieser Änderung fort.

## **Örtliche Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Fassung der 2.Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet Backhausbreite (1996)**

### **§1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die örtliche Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.2 Wohngebiet Backhausbreite Gemeinde Barleben.
- (2) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer, der Fassaden, der Werbeanlagen und der Vorgärten.

**§2** Auf den Hauptbaukörpern der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 32° bis 51° zulässig. Für 2-geschossige Gebäude kann auch eine Dachneigung von 25 bis 32° gewählt werden.

**§3** Garagen und Nebengebäude sind mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung ab 20° zu versehen, wenn ihr Abstand zur Straßenverkehrsfläche an einer oder mehreren Seiten weniger als 5 Meter beträgt.

**§4** Die Dachdeckung ist aus Dachsteinen, Dachziegeln oder Schiefer in den Farbtönen rot bis rotbraunen oder dunkelgrau in folgenden RAL-Bereichen: RAL3000-3004, 3009-3013, 3016-3022, 7015-7022, 7024-7026 auszuführen. Solaranlagen und Dachflächenfenster sind ebenfalls zulässig.

**§5** Die Gebäudefassaden sind in Putz, in Holz, in Klinker oder einer Kombination aus vorgenannten Materialien auszuführen.

**§6** Für jedes Geschäft ist auf je einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen in den WA-Gebieten eine Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbeanlagen in den MI-Gebieten dürfen eine Ansichtsfläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder bewegtes Licht unzulässig.

**§7** Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.

**§8** Die örtliche Bauvorschrift tritt gemeinsam mit dem Bebauungsplan in Kraft.

**§9** Ordnungswidrig handelt nach §85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des §1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-7 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §85 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

### Hinweis:

Die Rechtsgrundlagen entsprechen der Fassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 23.06.1994 (GVBl. LSA Nr.31 S.723, geändert durch das Gesetz vom 24.11.1995 (GVBl. LSA S.339), die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der örtlichen Bauvorschrift rechtswirksam waren.

## Pflanzliste

Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Fraxinus exelsior	- Gemeine Esche	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Acer	- Bergahorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
pseudoplatanus		Ligustrum vulgare	- Liguster
Tilia cordata	- Winterlinde	Rosa canina	- Wildrose
Malus sylvestres	- Wildapfel	Euonymus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus avium	- Vogelkirsche	europaeus	
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Prunus spinosa	- Schlehdorn
		Crataegus spec.	- Weißdorn
		Lonicera xylosteum	- Rote Hecken- kirsche