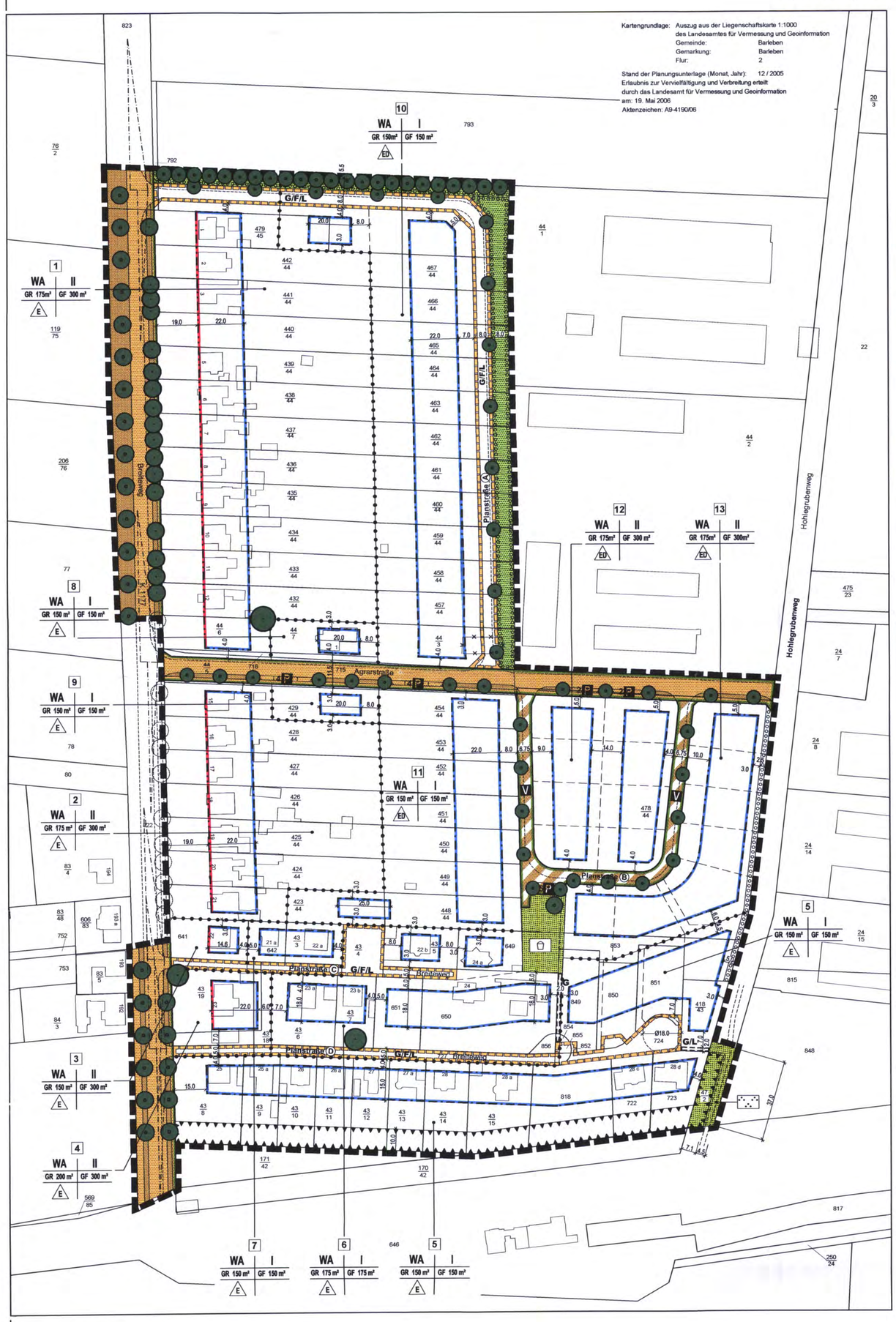
SATZUNG DER GEMEINDE BARLEBEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 FÜR DAS GEBIET "BEAMTENSIEDLUNG" IN DER ORTSCHAFT BARLEBEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1 S. 2141) sowie gem. § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20. April 2006 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.16 mit örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet " Beamtensiedlung ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

M. 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GF 300 m²	MAXIMALE GRÖßE DER GESCHOSSFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
GR 150 m²	MAXIMALE GRÖßE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE SPIELPLATZ	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
G/F/L	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, DER VER- U. ENTSORGUNGSTRÄGER UND DER ÖFFENTLICHKEIT	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
G/L	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, DER VER- U. ENTSORGUNGSTRÄGER UND DER ÖFFENTLICHKEIT	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
G	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER ÖFFENTLICHKEIT	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN-WIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
418/43	FLURSTÜCKSNUMMER	
8.0	MAßANGABE IN METERN	
	VORGESCHLAGENE FUß- UND RADWEGE INNERHALB VON GRÜNFLÄCHEN	
2	NUMMER DES TEILGEBIETS	
	SICHTDREIECK	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 08. Februar 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.03.1996 bis 15.04.1996 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20. November 2000 durchgeführt worden.

4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. Mai 2002, 04. September 2003 und vom 13. Juli 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Gemeinderat hat am 15. Mai 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.16 mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. September 2003 bis zum 16. Oktober 2003 während der Dienstzeit von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 05. September 2003 bis zum 23. Oktober 2003 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Barleben, den 22.06.2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlicher Bauvorschrift wurde nach der öffentlichen Auslegung (Vermerk Nr. 6) geändert. Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 30. Juni 2005 haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis zum 25. August 2005 während der Dienstzeit von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 bis 15.00 Uhr nach § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.
   Die Bekanntmachung erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Amtsblatt (Ausgabe Juli 2005) des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt.
   Barleben, den 22.06.2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister

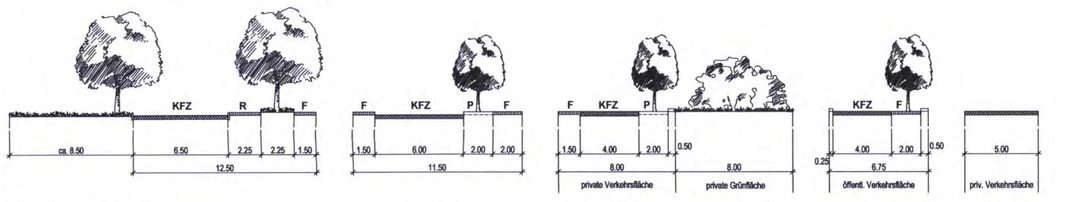
8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15. Mai 2003 und am 22. Dezember 2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan Nr. 16 mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20. April 2006 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluss gebilligt.
   Barleben, den 22.06.2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Barleben, den 22.06.2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit örtlicher Bauvorschrift durch den Gemeinderat, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind in der Zeit vom 28.08.2006 bis zum 11.09.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
   Barleben, den 28.08.2006 Siegelabdruck Der Bürgermeister

STRAßENPROFILE M. 1 : 200



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

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

1.1. In den WA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2. In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche und Geschossfläche für bauliche Anlagen in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis 50% überschritten werden.

2) Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

2.1. In den Teilgebieten 1 – 3 darf die Baulinie durch Erker auf einer Breite von maximal 4,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m überschritten werden.

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

3.1. Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf:
   a) in den Teilgebieten 1 bis 4 maximal 1,25 m über der Mittelachse des zugeordneten Abschnittes der Straße Breiteweg liegen.
   b) In den Teilgebieten 5 bis 13 maximal 0,50 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen.

3.2. Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
   a) in den Teilgebieten 1 bis 4 für die Traufhöhe 6,50 m und die Gebäudehöhe 11,00 m,
   b) in den Teilgebieten 5 bis 7 für die Traufhöhe 3,75 m und die Gebäudehöhe 9,00 m,
   c) in den Teilgebieten 8 bis 11 für die Traufhöhe 4,25 m und die Gebäudehöhe 9,00 m,
   d) in den Teilgebieten 12 und 13 für die Traufhöhe 4,50 m und die Gebäudehöhe 9,00 m.

4) Größe der Baugrundstücke
§ 9 (1) 3 BauGB

4.1. Die Größe der Baugrundstücke beträgt:
   a) in den Teilgebieten 5 und 6 sowie 8 und 9 mindestens 550 m²
   b) in den Teilgebieten 10 bis 13
      - für eine Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 600 m²,
      - für eine Bebauung mit einem Doppelhaus je Doppelhaushälfte mindestens 400 m².

5) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

5.1. In allen Teilgebieten sind in Wohngebäuden maximal zulässig:
   a) zwei Wohneinheiten je Einzelhaus,
   b) eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.

6) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB

6.1. In den Teilgebieten 1 bis 4 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur in einem Abstand von mindestens 23,00 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Breiteweges und mindestens 6,00 m zu anderen öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen zulässig.
Der Abstand von nicht überdachten Stellplätzen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Breiteweges muss mindestens 12,00 m betragen.
Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Anlagen und Stellflächen für Abfallbehälter.

6.2. In den Teilgebieten 5 bis 13 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m von der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche aus gemessen zulässig. Außerdem dürfen im Teilgebiet 5 auf dem Flurstück 43/8 keine Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von mindestens 20,00 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Breiteweges errichtet werden.

7) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a und b BauGB und § 9 (1a) BauGB

7.1. Für alle festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Laubbaum- und Strauchar ten zu verwenden. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.2. Die auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzten Einzelbäume sowie Bäume innerhalb von Anpflanzungsflächen müssen als:
   a) großkronige Laubbäume einen Stammumfang von mind. 18 - 20 cm,
   b) mittel- und kleinkronige Laubbäume einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm und
   c) Obstbäume einen Stammumfang von mind 12 - 14 cm
   aufweisen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verpflanzter Baumschulqualität haben.
   Die Standortfläche der Bäume muss mind. 6,00 m² betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

7.3. Die auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzten Straucharten müssen bei der Anpflanzung eine Höhe von mindestens 0,60 m (ohne Ballen) über dem Erdboden aufweisen.

7.4. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   a) östlich der privaten Planstraße A und
   b) nördlich der privaten Planstraße A
   sind vollflächig zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,00 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen anzupflanzen.
   In der Fläche östlich der Planstraße A ist alle 10,00 m ist ein großkroniger Laubbaum und dazwischen je ein Laubbaumheister in der Mitte der Fläche zu pflanzen. In der Fläche nördlich der Planstraße A ist einreihig alle 6,00 m ein großkroniger Laubbaum innerhalb der Schutzpflanzung zu pflanzen.

7.5. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Teilgebiet 5 und13 ist vollflächig mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind versetzt in einem Abstand von 1,00 m anzupflanzen.

7.6. Innerhalb der öffentlichen Spielplatzfläche sind 20% der Gesamtfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Insgesamt sind 5 Bäume zu pflanzen.

7.7. Der Lärmschutzwall innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes ist auf der zur Bahnanlage gelegenen Böschungsseite vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind gemischt im Raster 1,50 x 1,00 m und die Bäume im Raster 5,00 x 5,00 m zu pflanzen.
Bei dem Bau einer Lärmschutzwand ist diese an ihrer Süd- und Ostseite mit Klettergehölzen in einem Pflanzabstand von höchstens 1,00 m zu begrünen.

7.8. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Agrarstraße und der Planstraße B sowie innerhalb der privaten Erschließungsfläche der Planstraße A sind die festgesetzten Einzelbäume als mittelkronige Bäume anzupflanzen.

7.9. Die innerhalb der Verkehrsgrünflächen in der öffentlichen Verkehrsfläche des Breitewegs festgesetzten Bäume sind als großkronige Einzelbäume der Sorte Tilia cordata (Winterlinde) zu pflanzen.

7.10. Im gesamten Plangebiet sind für die Straßen- und Wegebeleuchtung nur Lampentypen mit uv-armen Leuchtmitteln zulässig.

7.11. In allen Teilgebieten darf das unbelastete Regenwasser der Flächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, auf den Grundstücksflächen versickert, gespeichert oder verwendet werden.

7.12. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 19 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich östlich des Teilgebiets 5 direkt an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 angrenzend, sowie nördlich der Bahnlinie in Flur 2 auf der südlichen Teilfläche der Flurstücksnummer 816. Als zugeordnete Ausgleichmaßnahme wird die Umwandlung von 8.400 m² bisheriger Ruderalflur und Unland in extensives Grünland festgesetzt. Die Fläche ist mit Obstgehölzen im Raster 10,00 x 10,00 m zu bepflanzen.
(Hinweis: siehe Grünordnungsplan als Anlage Nr. 1 zur Begründung)

8) Lärmschutz
§ 9 (1) 24 BauGB, § 1 (4) 2 BauNVO

8.1 An der Bahnlinie ist entlang der südlichen Flurstücksgrenzen des Teilgebiets 5 auf den privaten Grundstücksflächen und östlich des Teilgebiets 5 gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ein Lärmschutzwall zu errichten.
Der Lärmschutzwall darf auch in einer kombinierten Bauweise aus Erdwall und darauf zu errichtender Lärmschutzwand bestehen. Die Lärmschutzanlage ist entlang des südlichen Grenzbereichs der Grundstücke in einer Höhe von mindestens 4,00 m über dem gewachsenen Boden zu errichten.
(Hinweis: siehe Schalltechnische Untersuchung als Anlage Nr. 2 zur Begründung).

8.2. Der passive Schallschutz ist vorzusehen in Fassaden von Wohngebäuden:
   a) in den Teilgebieten 1 bis 4 an der Westseite
   b) in dem Teilgebiet 5 an der West-, Süd- und Ostseite
   In den Wohngebäuden sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zum Aufenthalt genutzt werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes für Außenbauteile an der Fassade hat gemäß Ziffer 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Fassung 11/1989) mindestens dem Lärmpegelbereich II zu entsprechen. (Hinweis: siehe Schalltechnische Untersuchung als Anlage Nr. 2 zur Begründung).

9) Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

9.1. Alle Erd- und Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises rechtzeitig angezeigt werden.

9.2. Archäologische Bodenfunde sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 90 BauOLSA

1) Räumlicher Geltungsbereich

1.1. Geltungsbereich ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 16 für das Gebiet „Beamtensiedlung" der Gemeinde Barleben.

2) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 90 (1) 1 + 6 BauOLSA

2.1. In den Teilgebieten 1 bis 4 sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung darf 25° - 50° betragen. Ausnahmsweise darf bei Mansarddächern die untere Dachschräge einen Neigungswinkel von bis zu 62° betragen. Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit zulässig.

2.2. In den Teilgebieten 5 bis 13 sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° - 45° betragen. Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit zulässig.
Ebenso zulässig ist die Dacheindeckung als bewachsenes Gründach.

2.3. In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden nur in rotem, braunem oder weißem Verblendmauerwerk oder mit einem glatten, hellgetönten Außenputz zulässig. In den Teilgebieten 5 bis 13 ist für Teilflächen der Fassade auch die Verwendung einer Holzverkleidung zulässig.

2.4. Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Dachform und Dachneigung aufweisen. Ebenso müssen je Doppelhaus das Material und der Farbton für die Außengestaltung einheitlich sein.

2.5. Dachgauben sind nur in einer Breite bis zu 4,00 m zulässig. Von der seitlichen Begrenzung des Daches (Ortgang) sind mindestens 1,50 m einzuhalten.

2.6. In allen Teilgebieten müssen für die Gestaltung der Fassade von Garagen die gleichen Materialien und Farben wie für die Gestaltung des Hauptgebäudes verwendet werden. Zulässig ist auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung.

2.7. In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

3) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedungen
§ 90 (1) 4 BauOLSA

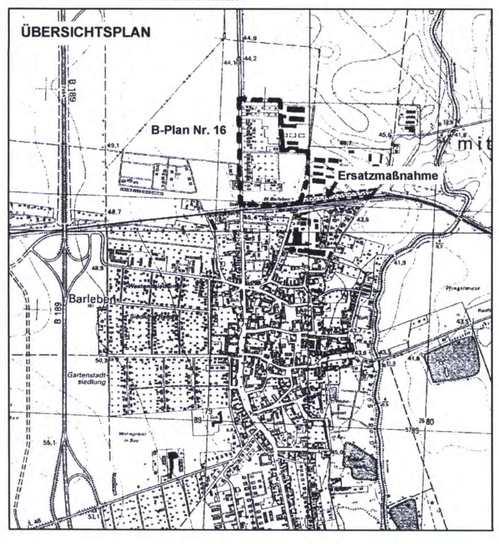
3.1. Alle öffentlichen Parkflächen für Kraftfahrzeuge, offenen privaten Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Rasengittersteinen, Ökosickersteinen, Grandbelägen) oder Pflasterungen mit einem großen Fugenanteil herzustellen. Ein Versickerungsgrad von mindestens 20% ist zu gewährleisten.

3.2. In allen Teilgebieten dürfen die Zufahrten zu Garagenanlagen und Stellplätzen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

3.3. Grundstückseinfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur zulässig:
   a) als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder
   b) mit Holzzäunen oder
   c) mit Draht- oder Metallzäunen in Verbindung mit lebenden Hecken.
   Ebenfalls zulässig sind Zäune in Verbindung mit Mauerpfeilern. Alle Zäune dürfen eine maximale Höhe von bis zu 1,25 m über Gelände aufweisen.

3.4. In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude, Garagen, Carports oder Einfriedungen integriert oder müssen mit einem Sichtschutz aus Holz sein. Ebenso ist eine Umpflanzung mit einer einheimischen Laubholzhecke zulässig.
Die Höhe der Einfassungen muss mindestens der Höhe der Abfallbehälter über dem Gelände entsprechen.

Kartengrundlage: Auszug aus der Top. Karte 1:10000
Blätter Nr. N-32-144-A-c 2; N-32-144-A-d-1; N-32-144-A-c 4; N-32-144-A-d-3
Ausgabejahr 1996
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am: 13. 02. 2001 Aktenzeichen: LVermD/R/080/2001



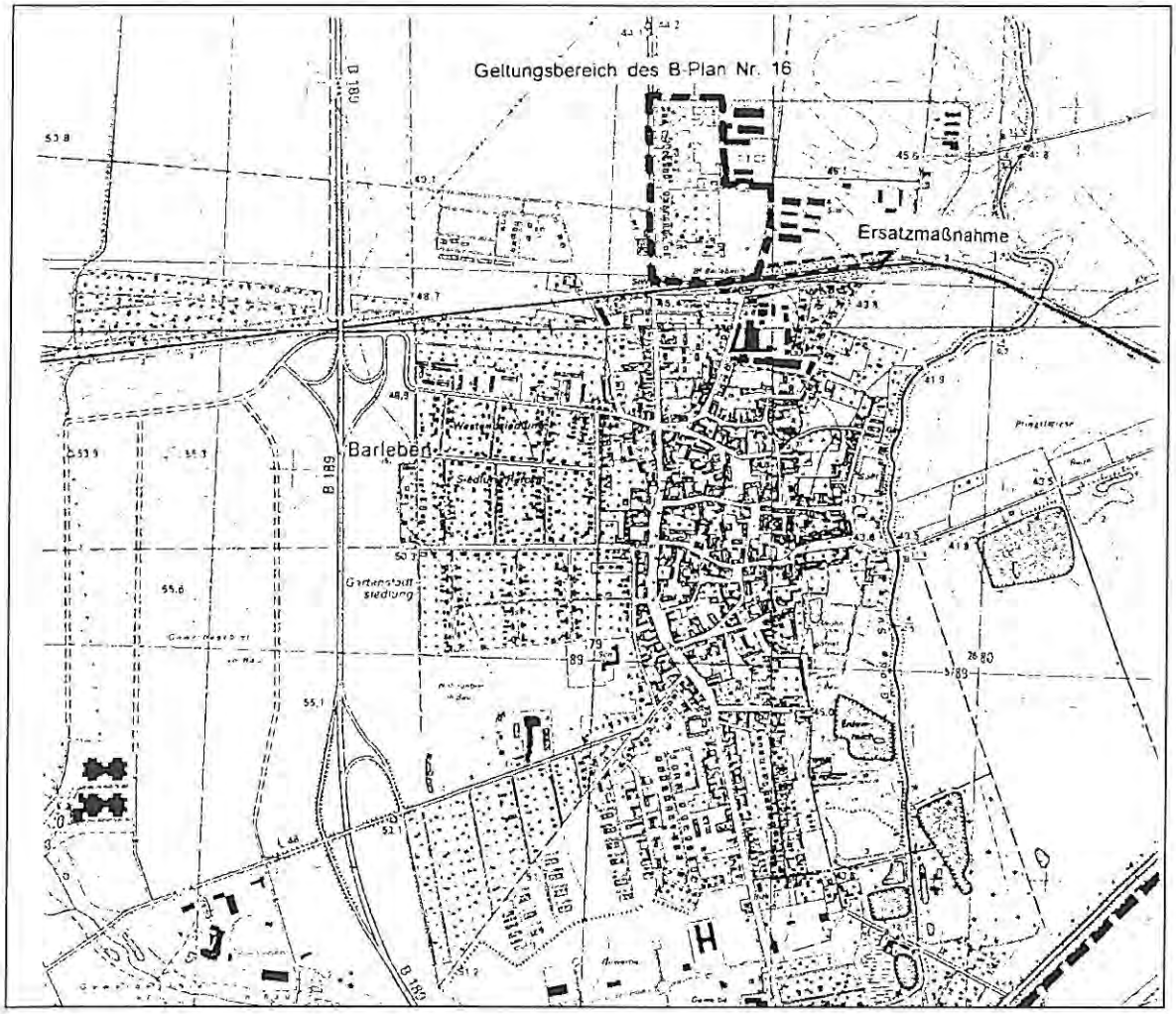
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE BARLEBEN FÜR DAS GEBIET "BEAMTENSIEDLUNG" -ORTSCHAFT BARLEBEN-

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR
STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE BARLEBEN FÜR DAS GEBIET „BEAMTENSIEDLUNG“ IN DER ORTSCHAFT BARLEBEN



Ausgearbeitet durch:

JÄNICKE UND BLANK **ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A 24105 KIEL TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSÜBERSICHT

1. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN 3
2. LAGE DES PLANGEBIETES 5
3. ZIELE DER RAUMORDNUNG 6
4 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 8
   5.1. Teilgebiete 1 bis 4 und 8 bis 11 8
   5.2. Teilgebiete 5 bis 7 8
   5.3. Teilgebiete 12 und 13 8
6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN 9
   6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 9
   6.2. Bauweise und gestalterische Anforderungen 9
   6.3. Erschließung 10
7. GRÜNORDNUNG 12
8. LÄRMSCHUTZ 16
9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 19
10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN 21
   10.1. Bodenordnung 21
   10.2. Altlasten 21
   10.3. Archäologische Fundstellen 21

Anlagen

Anlage Nr. 1	Grünordnungsplan Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. W. Westhus, Magdeburg
Anlage Nr. 2	Schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH, Magdeburg

1) RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 (B-Plan) ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Der **Aufstellungsbeschluss** durch den Rat der Gemeinde Barleben erfolgte bereits am 08.02.1996 und wurde anschließend ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Bürgerinformation** wurde am 20. November 2002 durchgeführt.

Die von der Planung betroffenen wichtigsten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2002 bereits frühzeitig am Planverfahren beteiligt worden.

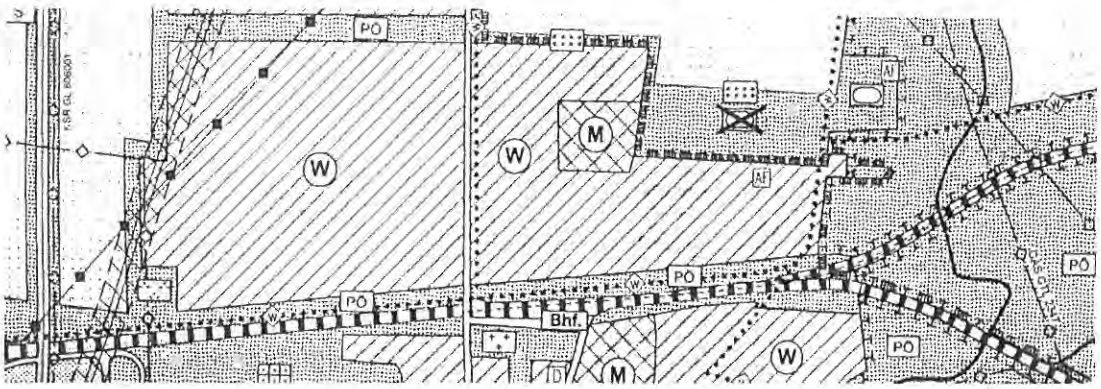
Ein Jahr später wurde der Entwurf des B-Planes Nr. 16 am 15.05.2003 vom Rat der Gemeinde Barleben beschlossen und zur **öffentlichen Auslegung** bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 15. September 2003 bis zum 16. Oktober 2003 statt. Ein Ergebnis der Auslegung war, dass die bis dahin vorgesehenen externen Ausgleichsflächen für den naturschutzfachlich und bauplanungsrechtlich zu bewertenden vorgesehenen Eingriff in Natur und Landschaft bereits für Ausgleichsmaßnahmen anderer Bauvorhaben belegt waren und nicht mehr zur Verfügung standen. Die Suche und der Erwerb geeigneter Flächen für den Ausgleich gestaltete sich in der Folgezeit als schwierig und konnte erst zu Beginn des Jahres 2005 realisiert werden.

Dieser Sachverhalt um die Ausgleichsfläche sowie zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksteilungen und genehmigte Hausbauvorhaben im Bereich des Teilgebietes 5 haben zu Änderungen wesentlicher Planinhalte geführt, so dass eine **erneute öffentliche Auslegung** erforderlich wurde. Diese erfolgte in der Zeit vom 25. Juli bis 25. August 2005. Durch Beschluss des Gemeinderates wurde bestimmt, dass bei der 2. öffentlichen Auslegung und Beteiligung der durch die Planänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB nur Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.

Die vormals ab dem 1. Mai 1992 bestehende Verwaltungsgemeinschaft Mittelland mit den Gemeinden Barleben, Ebendorf und Meitzendorf hat sich seit dem 1. Juli 2004 zu einer Gesamtgemeinde entwickelt, deren Rat nunmehr auch das beschlussfassende Gemeindeorgan ist. Dieses gilt auch für das weitere Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 16.

Das Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt hat mit Bescheid vom 22. April 2004 den neu aufgestellten Flächennutzungsplan über das Plangebiet der damaligen Gemeinde Barleben genehmigt. Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB werden die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 16 - „Beamtensiedlung“ - aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den jetzigen Ortsteil Barleben entwickelt. Ebenso werden die Darstellungen des Landschaftsplanes über das Gebiet der vormaligen Verwaltungsgemeinschaft Mittelland beachtet (festgestellt bzw. gebilligt durch den Gemeinderat im Sommer 2003).

PLANAUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Gemäß § 7 NatSchG LSA wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 Abs. 1 und 244 BauGB des Baugesetzbuches in der Fassung der letztmaligen Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 können Verfahren, die vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Das Vorhaben ist unter dem für derartige Planungen empfohlenen Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche angesiedelt.

Die maßgebliche Vorschrift über die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes ist durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Europarechtanpassungsgesetz Bau – EAG Bau - geändert worden. Der Umweltbericht ist danach obligatorisch. Unmittelbare Bedeutung für das vorliegende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 16 hat diese Rechtsänderung jedoch nicht, da nach § 244 Abs. 2 das BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung anzuwenden ist, sofern das Bebauungsplanverfahren in der Zeit vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist. Dieses ist bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren der Fall. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte, wie bereits erwähnt, am 8. Februar 1996.

Der Bebauungsplan Nr. 16 mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 20. April 2006 vom Gemeinderat als **Satzung** beschlossen.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Barleben liegt ca. 2 km nördlich von Magdeburg, etwa 1 km nördlich der Bundesautobahn A 2 Hannover – Berlin, die in Ost-West-Richtung zwischen Magdeburg und Barleben verläuft. Über die B 189, die durch ein Anschlusskreuz mit der A2 verbunden ist, kann Barleben gut erreicht werden. Ebenso ist über die B 189 in nördlicher Richtung über Wolmirstedt die Verkehrsanbindung in Richtung Stendal gegeben.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Barleben und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke der sogenannten „Beamtensiedlung" westlich des Breiteweges sowie die vormaligen Anbauflächen eines früheren Gartenbaubetriebes nördlich der Bahnlinie.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden
  durch das Flurstück 578/45 in der Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 44/1, Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Barleber und Jersleber See mit Elbe- und Ohreniederung".
- im Osten,
  durch die Westgrenze der Flurstücke 44/1 und 44/2 sowie entlang der Ostgrenze durch das Flurstück des Hohlegrubenweges,
- im Süden
  durch die Flächen der Deutschen Bahn AG entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 171/42 und Teilabschnitten der Flurstücke 170/42 und 646,
- im Westen,
  durch den Breiten Weg (Kreisstraße K 1177).

Die vorhandene Bebauung mit vorwiegend Gebäuden aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen des vorigen Jahrhunderts ist dem Breiteweg zugeordnet. Dieser Bebauung verdankt die Siedlung ihren Namen „Beamtensiedlung". Ergänzt wurde die Siedlung seit den 90ziger Jahren durch eingeschossige Wohngebäude auf der Fläche der früheren Gärtnerei, direkt nördlich der Bahnlinie.

Das Gelände des Plangebietes ist eben. Der Geltungsbereich umfasst ca. 10,3 ha.

Die unmittelbar an den Gleisen der Eisenbahn liegenden Flächen waren in früheren Planentwürfen dem Geltungsbereich zugeordnet. Über diese Flächen kann nicht mehr verfügt werden, da sie im Eigentum der Deutschen Bahn AG sind und für den Ausbau der Bahnverbindung benötigt werden.

Übersichtsplan

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 und damit für seinen Planinhalt gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) und des Regionalen Entwicklungsprogrammes für den Regierungsbezirk Magdeburg.

Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten (siehe LEP-LSA Pkt. 2.2). Um den Suburbanisierungsprozess in dem Verdichtungsraum in räumlich geordnete und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Wohnbautätigkeit auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf Siedlungsschwerpunkte an Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren (siehe LEP-LSA Pkt. 3.1.2).

Die Gemeinde Barleben gehört zu den Siedlungsschwerpunkten und kann daher Wohnbauflächen über den örtlichen Bedarf hinaus ausweisen.

Die Gemeinde Barleben gehört nach dem Landesentwicklungsplan auch dem Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Magdeburg an. In den Verdichtungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung u. a. des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei soll eine gesunde räumliche Struktur, wie z. B. eine Bautätigkeit innerhalb bereits durch Baugebiete geprägten Umgebung, sichergestellt werden. Diese landesplanerischen Ziele finden sich auch in den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogramms (REP) wieder.

Die Struktur des Plangebietes um die „Beamtensiedlung“ und ihre Lage zu Haltestellen für Bus und Bahn sowie die Nähe zu Einrichtung des öffentlichen Lebens - z. B. Verwaltung, Läden, Bildung etc. – entspricht den Vorgaben der Landesplanung und ist aus raumordnerischer Sicht zulässig.

4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde verfolgt in ihrer Ortsentwicklungsplanung zielgerichtet die Bebauung von geeigneten Flächen in ihrem Siedlungsgebiet. Dazu werden Bebauungspläne aufgestellt und für den Bereich des Ortskernes wurde das Sanierungsgebiet ausgewiesen.

Unter anderem strebt die Gemeinde vorrangig eine bauliche Innenentwicklung an vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich. Die bisher nicht bebauten Flächen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 16 sind bisherige private Gartenflächen und Flächen einer vormaligen Gärtnerei. Sie weisen keine direkte Verbindung zur offenen Landschaft auf. Durch die beabsichtigte Neubebauung erfolgt kein Flächenverbrauch in der freien Landschaft.

Der Beschluss zur Aufstellung des B-Plan Nr. 16 wurde bereits im Februar 1996 gefasst. Ziel und Zweck der Planung waren damals

- einerseits die Bereitstellung von Bauflächen in dem Bereich der bis dahin betriebenen Gärtnerei nördlich der Bahnlinie sowie diese bauplanungsrechtlich zu ordnen, da begonnen wurde einen Großteil dieser Flächen zu parzellieren und durch vom Kreisbauamt genehmigte Wohngebäude zu bebauen.
- andererseits den Bebauungsinteressen von Eigentümern in dem bereits bebauten Teil der Beamtensiedlung zu entsprechen.

In diesem Zusammenhang war es erforderlich, auch die Restfläche von ca. 1,2 ha bisheriger Ackerfläche in den Geltungsbereich aufzunehmen, um gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auch hier bereits frühzeitig die zukünftige städtebauliche Ordnung anhand von Festsetzungen in einem B-Plan vorzugeben.

Somit folgt die Gemeinde den Vorgaben und Grundsätzen des Baugesetzes, wie auch der Raumordnung bzw. der Landesplanung. Die Nachverdichtung und Fortentwicklung der Siedlung und ihre nahe Lage zu Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr und Einrichtungen des öffentlichen Lebens, entsprechen den übergeordneten Zielen der Raumordnung..

Seit Aufgabe der Gärtnerei sind in den vergangenen etwa 14 Jahren mehrere Grundstücksflächen in dem Gebiet nördlich der Bahnlinie parzelliert und mit Einfamilienhäusern größtenteils bebaut worden. Die bis in jüngster Zeit eingereichten Bauvoranfragen und Bauanträge weisen auf einen Fortgang dieser Entwicklung hin.

Auch innerhalb der Jahrzehnte alten „Beamtensiedlung" hat es in der Zwischenzeit bauliche Ergänzungen gegeben, nur ist eine weitere Bebauung im rückwärtigen, dieser über 160,00 m langen aber mit etwa 16,00 m sehr schmalen Grundstücke, wegen nicht ausreichend breiten Erschließungsflächen kaum möglich. Der Wunsch nach baulichen Veränderungen ist jedoch nach wie vor vorhanden. Es besteht das Interesse einiger Eigentümer nach Erweiterung des Bestandes und der Errichtung von Neubauten.

Die Ackerfläche im Bereich der Agrarstraße und des Hohlegrubenweges wurde in den vergangenen Jahren bislang landwirtschaftlich genutzt. Dennoch ist in der Zwischenzeit das Interesse einer baulichen Verwertung dieses Gebietes feststellbar.

Insgesamt betrachtet, erfordert die bauliche Tätigkeit der vergangenen Jahre bis in die heutige Zeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung unter Beachtung der umweltschützenden Belange vorzugeben. Durch die Planinhalte sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Nachverdichtung und Fortentwicklung des Gebietes geschaffen werden.

Im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Verkehrsflächen (Gehwege, Stellflächen, Parkplätze, Zufahrten zu Garagen/Carports u. a.) sollten mit einem versickerungsfähigen/wasserdurchlässigen Material versehen werden.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1. Teilgebiete 1 bis 4 und 8 bis 11

Ein wichtiges Planungsziel des B-Planes ist der Erhalt des Erscheinungsbildes und der Nutzungsstruktur des Bereiches der historischen „Beamtensiedlung". Die Bebauung ist dem Breiteweg zugeordnet und durch eine strenge Bauflucht mit tiefen Vorgärten geprägt. Alle Grundstücke werden vom Breiteweg aus erschlossen. Eine Erweiterung der Baukörper und Sanierung der Bausubstanz ist durchaus möglich, nur haben sich zukünftige Maßnahmen der vorhandenen Architektur der Gebäude anzupassen.

Auf den sehr tiefen Grundstücken der „Beamtensiedlung" nördlich und südlich der Agrarstraße können zukünftig bei Ausbau einer Erschließungsstraße Neubauten auf den östlichen Teilflächen errichtet werden. Nur bei erschließungsbedingten Eckgrundstücken ist die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich.

5.2. Teilgebiete 5 bis 7

Dieses Baugebiet befindet sich auf dem Gelände der vormaligen Gärtnerei. Es war bis etwa 1995 kaum mit Wohnhäusern bebaut. Inzwischen erfolgte eine Parzellierung fast des gesamten Gebietes und eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken.

Erschlossen wird das Neubaugebiet über zwei private Wohnstraßen. Die Lage der Straßen führt bei einigen Grundstücken zu einer Doppelerschließung.

Das städtebauliche Ziel für diesen Teil des Plangebietes ist die Akzeptanz der bisherigen Bebauung und eine gebietstypische Ergänzung durch Neubauten.

Auf Grund seiner Nähe zur Bahnlinie ist das Teilgebiet 5 auf seiner gesamten Länge durch einen Wall auf privater Grundstücksfläche gegenüber dem Verkehrslärm zukünftig zu schützen.

5.3 Teilgebiet 12 und 13

Die bisherige Ackerfläche an der Agrarstraße würde bei einer fortschreitenden Bebauung entlang der Bahnlinie und im rückwärtigen Bereich der „Beamtensiedlung" sowie auf Grund der vorhandenen Bebauung im Norden und Osten zukünftig eine nicht beplante Freifläche inmitten von Baugebieten bilden. Es ist anzunehmen, dass auch diese Fläche zukünftig für die bauliche Fortentwicklung des Siedlungsgebietes beansprucht wird, zumal sie nahe zu Haltestellen des ÖPNV liegt.. Die Gemeinde Barleben hat daher auch dieses Gebiet in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen und beabsichtigt die Vorraussetzungen für die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 wird als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) festgesetzt. Auf Grund unterschiedlicher, differenzierter Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird das Plangebiete in 13 Teilgebiete untergliedert. In Anlehnung an den baulichen Bestand und die Zweckbestimmung des Gebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden in ausschließlich **Einzel- und Doppelhausbauweise** geplant.

Da das Plangebiet **vorwiegend dem Wohnen dienen** soll, werden die ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungsarten wie Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** und auf Grund der prägenden und zu erhaltenden Bauflucht der Bebauung im Breiteweg als **Baulinien** festgesetzt.

Das zukünftige Erscheinungsbild des Gebietes und die Gebäudestruktur sollen dem Ortsbild von Barleben in diesem Siedlungsbereich entsprechen. Um dieses durch entsprechende Festsetzungen möglichst zu gewährleisten, wird die **maximal überbaubare Grundfläche und die maximal zulässige Geschossfläche** in absoluten Quadratmeterzahlen festgesetzt. Die Werte werden hierbei je nach Charakter der vorhandenen oder geplanten Bebauung in den Teilgebieten differenziert festgesetzt.

Die Werte betragen je nach vorhandener Grundstücksgröße und angestrebter Dichte 150 m² bzw. 175 m² für die Grundfläche und bei festgesetzter Zweigeschossigkeit für die Geschossfläche 300 m². Einen Sonderfall stellt das Teilgebiet 4 am Breiteweg dar. Hier wird die Grundfläche auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung auf 200 m² festgesetzt.

In den Teilgebieten, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, wird zur weiteren Regelung der Nutzungsdichte und zur Förderung der Durchgrünung die **Mindestgröße der Grundstücke** festgesetzt. Diese beträgt in den Teilgebieten 5, 6, 8 und 9 mindestens 550 m² und in den Teilgebieten 10 bis 13 bei einer Einzelhausbebauung 600 m² bzw. 400 m² je Doppelhaushälfte bei einer Doppelhausbebauung. In den Teilgebieten am Breiteweg, die sehr große Grundstücke aufweisen und fast vollständig bebaut sind, wird auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen verzichtet.

Die Beschränkung der **höchstzulässigen Zahl der Wohnungen** in den Wohngebäuden als weitere Regelung der Nutzungsdichte mit nur 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte dient dem Ziel der städtebaulichen, ortsbezogenen Strukturerhaltung und der Beschränkung des Verkehrsaufkommens.

6.2. Bauweise und gestalterische Anforderungen

Die bestehende und zukünftigen Bebauung im Plangebiet soll in ihrer **Bauweise und Gestaltung** sowie in ihrer Ensemblewirkung eine positive Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Hierbei liegt das Augenmerk bei der bestehenden Bebauung auf der Bewahrung und behutsamen Weiterentwicklung des Vorhandenen und der künftigen Bebauung auf der Einfügung in vorhandene Strukturen.

Die Baustruktur, wie auch die grundsätzliche Architektur des Einzelgebäudes bzw. das Erscheinungsbild der Siedlungsgebiete soll durch **Festsetzungen zur Bauweise, der Gestaltung und durch örtliche Bauvorschriften gesichert** werden.

Festgesetzt wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit **Einzel- und Doppelhäusern**. Auf Grund der vorhandenen Bebauung wird entlang des Breiteweges in den Teilgebieten 1 bis 4 eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. In den Teilgebieten 5 bis 11, die an die vorhandene Bebauung anschließt, ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Für den Bereich der Teilgebiete 12 und 13, der an die Gebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes angrenzt, wird eine bis zu zweigeschossige Bauweise festgesetzt, die durch die bessere Ausnutzbarkeit des Obergeschosses helfen soll, den Wohnwert dieser Grundstücke zu steigern.

Jedoch wird hier über die Festsetzung der **maximalen Gebäudehöhe** sichergestellt, dass die Bebauung im Rahmen der Höhenentwicklung der übrigen Bebauung bleibt. In allen Teilgebieten werden zugunsten einer maßstäblichen Höhenentwicklung die Höhen der Gebäude und der Traufen festgesetzt.

Wie bereits mehrfach erwähnt, wird sowohl für die bestehende wie auch die künftige Bebauung und Gestaltung der Gebäude bzw. des gesamten Wohngebietes eine gewisse Einheitlichkeit angestrebt, die einen Bezug zur vorhandenen Ortsgestaltung herstellt, aber auch individuell erforderliche und wirtschaftlich verträgliche Bauweisen ermöglicht. Vorgegeben wird ein **Gestaltungsrahmen**, der u. a. folgende wesentliche Festsetzungen beinhaltet:

- Fassadengestaltung in rotem, braunem oder weißem Verblendermauerwerk sowie hellgetöntem Außenputz, in den Teilgebieten 5 bis 13 auf Teilflächen auch Holzverkleidungen,

- Geneigte Dächer mit einem Winkel von 25° bis 50° differenziert nach Teilgebieten und einer Eindeckung mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit,

- Gestaltung der Dachaufbauten,

- Möglichst bebauungsfreie Vorgartenzonen insbesondere in den Teilgebieten 1 bis 4 am Breiteweg durch Einschränkungen bei der Einrichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf den Grundstücken,

- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Einfriedigungen und Grundstückszufahrten.

6.3. Erschließung

Alle am Breiteweg gelegenen Grundstücke werden über diesen erschlossen. Lediglich an den Eckgrundstücken ergeben sich Alternativen.

Die mittig durch das Plangebiet führende Agrarstraße soll ihrer Bedeutung als eine bestehende **Haupterschließungsstraße** auch für weiter östlich gelegene Gebiete gerecht werden. Ihre Fahrstraße wird auf 6,00 m ausgelegt. Sie erhält beidseitig einen Fußweg. Zukünftig soll durch eine einseitige Baumreihe das Straßenbild aufgewertet werden.

Vor dem Umbau der Agrarstraße ist eine Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern, wie z. B. dem WWAZ, von vorhandenen und geplanten Leitungen und Kanälen in der Straße erforderlich. Vor allen Dingen wegen der Wirtschaftlichkeit sind Absprachen notwendig, um einen gemeinsamen Umbau zu erreichen. Bauliche Maßnahmen werden aller Voraussicht nach nicht vor den nächsten 3 bis 4 Jahren erfolgen.

Die rückwärtigen Grundstücke des nördlichen Teils der „Beamtensiedlung" sollen über die **Planstraße A** aus erschlossen werden. Die Straße führt von der Agrarstraße aus entlang an der westlichen Seite der Betriebsflächen der Agrargenossenschaft und anderer Betriebe bis hin zum Breiteweg. Ihre Führung und ihr Straßenraum sollen durch eine Baumreihe geprägt werden. Der Straßenquerschnitt ist auf ein Profil von insgesamt 8,0 m ausgelegt, einschließlich eines möglichen Parkstreifens für PKW's von 2,50 m. Die vorgeschlagene Fahrfläche beträgt 4,0 m. Im Begegnungsfall kann auf den Fußweg ausgewichen werden. Die Realisierung dieser privaten Erschließungsstraße muss erfolgen im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke. Von der Agrarstraße aus führt die Trasse der Straße über ein bisher bebautes Grundstück der benachbarten Agrargenossenschaft. Der Bau der Straße bedingt den Abriss eines Gebäudes, in dem landwirtschaftliche Maschinen untergestellt sind. Die Planstraße A soll als private Verkehrsfläche ausgelegt werden. Der Bau der Straße könnte im Verbund mit den betroffenen Grundstückseigentümern durch einen von privater Seite zu beauftragenden Erschließungsträger auf ganzer Länge oder in sinnvollen Teilabschnitten vollzogen werden.

An der Ostseite entlang der Betriebsfläche u. a. der Agrargenossenschaft ist eine 8,0 m breite Pflanzfläche ausgewiesen, die neben einer Sichtschutzfunktion gegenüber den zukünftigen Wohngebäuden auch eine landschafts- und naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion besitzt.

Die Planstraße B dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksanteile des südlichen Teils der „Beamtensiedlung" und einer etwa 1,0 ha großen Fläche südlich der Agrarstraße. Die Straße ist als Mischfläche mit einer Gesamtbreite von 6,75 m vorgesehen und als öffentliche Verkehrsfläche ausgelegt. Ein Fußweg über den geplanten Kinderspielplatz verbindet die Straße mit der Stichstraße „Breiteweg" (Planstraße D).

Die privaten **Planstraßen C und D** (Breiteweg) sind als Stichstraßen bereits vorhanden. Letztgenannte Straße wird lediglich um ca. 50,00 m verlängert.

Die privaten Straßen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Öffentlichkeit belegt, um die Nutzung öffentlich-rechtlich abzusichern. Die Gemeinde beabsichtigt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht die aus privaten Erschließungsinteressen gebauten Planstraßen C und D zu übernehmen.

Alle im Plangebiet vorhandenen Straßen entsprechen in ihrem Ausbauprofil ihrer Zweckbestimmung und sind gemäß den **Richtlinien der EAE 85/95** ausgelegt. Alle Wendeanlagen weisen mindestens einen Durchmesser von 18,00 m auf.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Bei der neu zu errichtenden Straßen- und Wegebeleuchtung sind zum Schutz nachtaktiver Insekten nur uv-arme Leuchtmittel zulässig.

Die **öffentlichen Parkplätze** sind in Buchten entlang der Fahrstraßen oder an Wendeplätzen angeordnet. Auch entlang der privaten Verkehrsstraßen sind Parkmöglichkeiten vorgesehen. Auf der Grundlage des üblichen Autobesatzes in vergleichbaren Wohngebieten muss in den öffentlichen Straßen die Anzahl der Parkplätze mindestens 1/3 der Wohneinheiten in diesem Gebiet betragen. Dieses sieht der Bebauungsplan vor.

Die **privaten Stellplätze** sind auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu errichten. In den Teilgebieten 5 bis 13 soll der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen mindestens 6,00 m zur Erschließungsfläche betragen. Hierdurch besteht die Möglichkeit, weitere Stellplätze im Bereich der Zufahrt für zusätzliche Fahrzeuge zu schaffen und somit den öffentlichen oder privaten Erschließungsraum zu entlasten.

Auf Grund der Eigenart des Gebietes mit den sehr tiefen, ungestörten Vorgartenzonen sind in den Teilgebieten 1 bis 4 am Breiteweg Garagen, Carports und Nebenanlagen erst in einem Abstand von mindestens 23,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche des Breiteweges aus zulässig.

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die planerischen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung von Gebieten. Bei der Umsetzung der Planinhalte ist bereits in der Planungsphase durch den jeweiligen Träger der Maßnahme die gesicherte Erschließung und ihr Ausbaugrad nachzuweisen. Dieses hat zu erfolgen z. B. mit dem Ver- und Entsorgungsträgern, den Fachämtern und der Gemeinde. Hierzu gehört auch der Nachweis eines Abwasserkonzeptes.

7. GRÜNORDNUNG

Die geplante Wohnbebauung bedeutet einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Um die Belange der Umwelt beurteilen zu können, ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan erforderlich.

Nach dem Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 (5) Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz wird u. a. durch folgende Grundsätze der Bauleitplanung konkretisiert, denn bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Gestaltung des Ort- und Landschaftsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wasser, der Luft und des Boden sowie Klima.

Die sogenannte „Bodenschutzklausel" (§ 1 a (1) BauGB) gebietet darüber hinaus einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden; Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Verhältnis der sogenannten naturschutzrechtlichen „Eingriffsregelung" zum Baurecht wird in § 18 und 20 NatSchG LSA in Verbindung mit §§ 18 bis 20 i. B. § 21 BNatSchG und § 1 a (2) BauGB geregelt. Die Eingriffsregelung ist auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu behandeln, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 (6) BauGB) zu berücksichtigen.

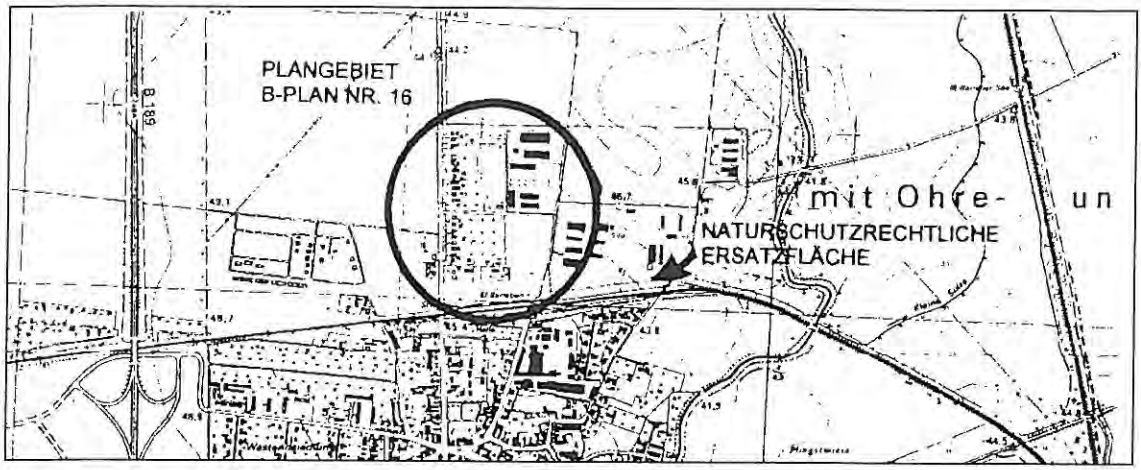
Zur ordnungsgemäßen Vorbereitung von Baumaßnahmen wird der Bebauungsplan Nr. 16 aufgestellt. Entsprechend dem BNatSchG und dem NatSchG LSA wird hierzu als begleitender Fachplan ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt. **Der Grünordnungsplan** wird von dem Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Wolfram Westhus, Magdeburg, erarbeitet und **liegt dieser Begründung als Anlage Nr. 1 bei**.

Ziel des GOP ist es nach § 4 (NatSchG LSA vom 11.02.1992), „die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege für den Planungsraum zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen". Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt vor allem bezogen auf die Flächenversiegelung und die Zerstörung von Lebensräumen.
Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird das „Osnabrücker Modell der Eingriffsregelung" verwendet. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Ausgleichsmaßnahmen den jeweiligen Eingriffsverursachern inhaltlich zugeordnet werden.

Die für den Bebauungsplan relevanten und bauplanungsrechtlich übernahmefähigen Aussagen des GOP sind als Festsetzungen in die Planzeichnung, wie auch in den Textteil zum Bebauungsplan eingeflossen.

In Kapitel 5 des Erläuterungsberichtes zum GOP werden die Auswirkungen und Nutzungskonflikte genannt und geprüft, die das geplante Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter Boden, Mikroklima, Arten- und Lebensgemeinschaften, Grund- und Oberflächenwasser sowie das Landschaftsbild, den Erholungsraum, die Siedlungsnutzung und mögliche Kulturgüter hat. Die Auswirkungen auf jedes Landschaftspotential wird in den Kapiteln 5.3 bis 5.9 des Berichtes zum GOP detailliert aufgeführt und beschrieben.

In Kapitel 6 des Erläuterungsberichtes zum GOP werden die Maßnahmen zur Grünordnung benannt, die sich in Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen untergliedern sowie detailliert Ausgleichsmaßnahmen im Untersuchungsraum bzw. Plangeltungsbereich (siehe Kapitel 6.5) und auf externer Fläche (siehe Kapitel 6.6) in Art der Ausführung und Gebietslage beschrieben. Die Ersatzfläche schließt östlich an das Plangebiet an. Sie liegt nördlich der Bahnlinie. Die Nutzung der Fläche für Ersatzmaßnahmen entspricht den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes.



Wie bereits o. g. sind die geeigneten Festsetzungsempfehlungen in geeigneter Weise Bestandteile des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzungen und grünordnerischen Ausführungsempfehlungen sollen folgende grundsätzliche Ziele erreicht werden:

- Durch Pflanzungen werden die Straßen und die Räume gegliedert. Die unterschiedlichen Teilbereiche der Planung werden durch Grünzüge und Bepflanzungen miteinander verbunden. Aus diesem Grund kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeglichen werden.

- Zugunsten der Entwicklung einer harmonischen Siedlungsstruktur werden Maßnahmen zur Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen, zu Grundstückseinfriedungen und zur Gestaltung und Einfassung von Nebenanlagen vorgeschlagen und festgesetzt.

- Die Beeinträchtigung des Kleinklimas durch die geplante Versiegelung wird durch die dichte Bepflanzung der zur Verfügung stehenden Flächen und die hohe Anzahl der festgesetzten Einzelbäume ausgeglichen.

- Durch die Festsetzung eines wasserdurchlässigen Belages (Versickerungsgrad mind. 20 %) für alle Parkplätze und Nebenflächen wird der Abflussbeiwert des Gebietes verringert und der Boden als Lebensraum in seiner Funktion teilweise erhalten. Dies dient auch dem Ausgleich des Eingriffes in den Wasserhaushalt. Darüber hinaus ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken selbst soweit möglich zu nutzen oder zu versickern.

- Auf den Dächern der Nebenanlagen, Garagen und Carports wird eine Dachbegrünung empfohlen.

- Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden eine Reihe von neuen dichten Bepflanzungen vorgesehen, die neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen.

- Die Straßenbeleuchtung soll zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Insekten mit uv-armen Leuchtmitteln ausgestattet werden.

Außer den genannten Maßnahmen sind im Plangebiet selbst keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für den zu erwartenden Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erforderlich und vorgesehen.

Da auch durch die umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen im Wohngebiet sowie durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen und auch der Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Eingriff durch die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden kann, sind Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Grundsätzlich ist zur Kompensation der Versiegelung von Böden, eine Entsiegelung erforderlich. Eine Entsiegelung war im vorliegenden Fall im Untersuchungsraum nicht möglich. Auch die Entsiegelung entfernter Gebiete ist nach Prüfung der Gegebenheiten nicht realistisch.

Zum Schutz des Bodens wird daher im Bebauungsplan eine möglichst geringe Flächenversiegelung festgeschrieben, so wird zum Beispiel das Höchstmaß der Flächenversiegelung pro Grundstück festgesetzt.

Da keine Entsiegelung möglich ist, sind vorhandene, belastete Böden aufzuwerten. Damit erfolgt eine deutliche Aufwertung dieser Flächen und eine Stabilisierung der Bodenfunktionen.

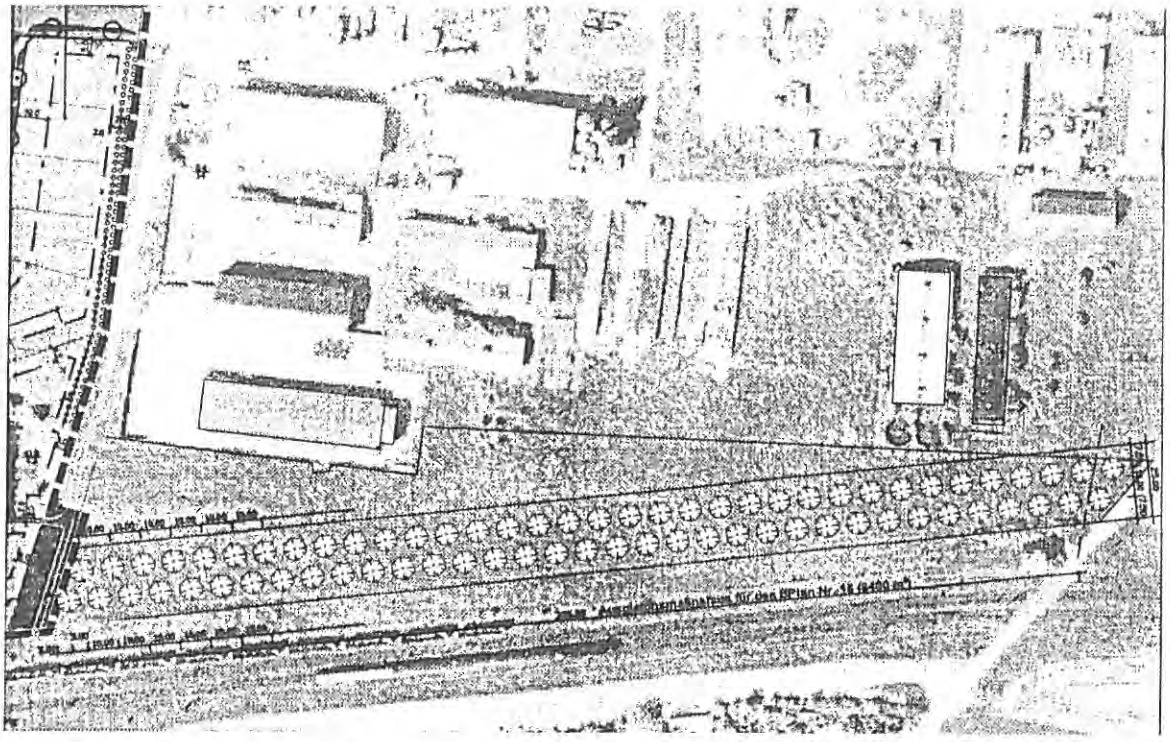
Da der Eingriff nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann, wird die folgende **Ersatzmaßnahme** nördlich der Bahnlinie und östlich des B-Plangebietes vorgesehen:

- In der Flur 2 auf dem gemeindeeigenen Flurstück 816 wird eine Fläche von 8.400 m² der vorhandenen Ruderalflur bzw. des Umlandes in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt. Dazu wird auf einer Breite von 25,0 m eine Doppelreihe Ostbäume versetzt angepflanzt. Die Obstbäume werden untereinander in einem Abstand von 10,0 m gepflanzt.

  Die Fläche ist einzuebnen und Schutt sowie Unrat muss aufgenommen und abgefahren werden. Auf Fehlstellen ist eine Gräsermischung (Landschaftsrasen) anzusäen. Danach sind die Bäume entsprechend der Pflanzliste des GOP zu pflanzen. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind diese Flächen mindestens zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist zu beseitigen. Damit wird der Boden ausgemagert und es soll ein Grünland unter den Obstbäumen entstehen. Die Pflege der Fläche ist dauerhaft zu sichern.

Da die Maßnahmenfläche im Besitz der Gemeinde ist, kann die Durchführung sichergestellt werden. Der Pflanzabstand beträgt bis zu äußeren Gleismitte mehr als 25,00 m, somit ist die Betriebssicherheit der Bahnanlagen nicht gefährdet.

ERSATZFLÄCHE



Die Ersatzmaßnahme wurde aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan entwickelt. Es wird eine wichtige innerörtliche Grünstruktur geschaffen.

Es müssen als **Ersatzfläche mindestens 8.400 m² Grünlandbrache in eine Obstwiese** umgewandelt werden. Dazu werden von dem Flurstück 816, Flur 2 8.400 m² für den Ersatz durch den Bebauungsplan Nr. 16 benötigt. **Es bleiben 295 m² Obstwiese für andere Vorhaben.**

Zuordnung der Maßnahmen
(Auszug aus dem GOP):

Fläche 1
Nördlich der Agrarstraße, Grundstück am Breiten Weg

Kompensationsbedarf 5.717,6

Für die Erschließung der Fläche 1 sind neben der Maßnahme im Wohngebiet, wie der Grünstreifen, zum Mischgebiet die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Bepflanzung des Breiten Weges mit 302,4 Wertpunkten
2. Externe Ersatzmaßnahme 4.530 m² mit 5.415,2 Wertpunkten

Die Ausgleichsmaßnahmen im Wohngebiet sowie die oben beschriebenen Maßnahmen ergeben Gesamtkosten von 73.466,80 €.

Fläche 2
Südlich der Agrarstraße, Grundstück am Breiten Weg

Kompensationsbedarf 2.460,1

Für die Erschließung der Fläche 2 sind neben der Maßnahme im Wohngebiet, wie der Bepflanzung der Stichstraße, die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Externe Ersatzmaßnahme 2.060 m² mit 2.460,1 Wertpunkten

Die Ausgleichsmaßnahmen im Wohngebiet sowie die oben beschriebenen Maßnahmen ergeben Gesamtkosten von 7.745,60 €.

Fläche 3
Grundstück Bremer Agrarstraße - Hohlegrubenweg

Kompensationsbedarf 2.787,1

Für die Erschließung der Fläche 3 sind neben der Maßnahme im Wohngebiet, wie dem Grünzug mit der Grünfläche von 560 m², die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

1. Bepflanzung der Agrarstraße mit 214,2 Wertpunkten
2. Gestaltung der Grünfläche mit 405,0 Wertpunkten
2. Externe Ersatzmaßnahme 1.810 m² mit 2.167,9 Wertpunkten

Die Ausgleichsmaßnahmen im Wohngebiet sowie die oben beschriebenen Maßnahmen ergeben Gesamtkosten von 34.493,10 €.

Weitere Angaben sind dem Erläuterungsbericht zum GOP zu entnehmen.

Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktion gemäß Naturschutzgesetzgebung ist der Inhalt des Grünordnungsplanes und die darin enthaltene Pflanzartenliste zu beachten. Zu verwenden sind vorwiegend einheimische Arten aus dem ostdeutschen Tiefland.

Durch den Bebauungsplan der Gemeinde Barleben sind Flächen in Naturschutzgebieten, im Biosphärenreservat oder in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie nicht betroffen.

8. LÄRMSCHUTZ

Die Gemeinde Barleben plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Beamtensiedlung" die Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich der Bahnstrecke Magdeburg-Haldensleben-Oebisfelde und östlich des Breiteweges.

Die Bewertung der Geräuschemissionen und Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe wurde durch eine **schalltechnische Untersuchung** vom 21. März 2002 mit einer Ergänzung vom 12. Mai 2003 durch das INGENIEURBÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ GmbH, Magdeburg vorgenommen. Die detaillierte Ermittlung und Bewertung der Geräusche kann dem Gutachten entnommen werden, das dieser Begründung als **Anlage Nr. 2** beiliegt.

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH wird auf die verkehrslärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten Wohngebiete mit vorhandenen Schallimmissionen durch die o. g. Bahnlinie und durch die Straße Breiteweg) und die möglichen Auswirkungen der im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen eingegangen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Vorschläge für die Begründung und Festsetzungen zum Bebauungsplan angeführt.

Nach § 1 (4) Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
- Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005/1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Hilfsweise kann man bei Verkehrslärm als Obergrenze die Immissionswerte (IGW) der 16. BImSchV heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Durchführungsverordnung rechtlich insoweit nicht strittig ist. Bei gewerblichem Lärm sind die Grenzwerte der TA-Lärm heranzuziehen.

Die Ergebnisse der Messungen über Verkehrsschallimmissionen haben Überschreitungen auf einigen Grundstücken entlang der Verkehrswege ergeben. Auf Grund der aufgezeigten erheblichen Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes (OW) nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005/1 nachts von 45 dB (A) und des Immissionsgrenzwertes (IGW) der 16. BImSchV von 49 dB (A) nachts vor allem an den Südseiten der an der Bahnlinie gelegenen bzw. geplanten Wohnhäuser, sind aktive Schallschutzmaßnahmen gerechtfertigt. Die Errichtung einer Lärmschutzanlage in Form eines Erdwalls ist erforderlich. Diese Anlage kann auch mit einer Lärmschutzwand kombiniert werden. Für die Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen sind die davon begünstigten privaten Grundstückseigentümer zuständig, zumal die Durchführung von Maßnahmen nur auf ihren Grundstücken möglich ist. Die Aufgabe der Gemeinde ist in diesem Fall nur die planerische Vorsorge von hinreichenden Schutzmaßnahmen. Auf Flächen der Deutschen Bahn AG kann nicht verwiesen werden, da diese ihre Flächen für zukünftige betriebliche Nutzungen selbst benötigt.

Bei einer Höhe der Lärmschutzanlage von mindestens 4,00 m verbleiben nur Immissionsgrenzüberschreitungen an zwei Immissionsorten (IO28 und IO56 jeweils im Obergeschoss) im Teilgebiet 5 in der Größenordnung von 0,2 bzw. 0,1 dB (A). Da der Ansatz für die Emissionen der Bahnlinie zur sicheren Seite hin erfolgte und sich zudem bei bereits bestehenden Wohnhäusern durch die zu errichtende Schutzanlage die Schallimmissionen gegenüber dem jetzigen Zustand verringern, können die verbleibenden IGW-Überschreitungen toleriert werden.

Sofern bei den geplanten Wohnhäusern zum Schlafen genutzte Räume Fenster in den betreffenden Außenfassaden haben, sind hier schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für alle im Gutachten ausgewiesenen Immissionsorte resultiert unter Berücksichtigung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen maximal der Lärmpegelbereich II (56 bis 60 dB (A)) nach DIN 4109/Tab. 8. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der geplanten Wohnhäuser muss für Aufenthaltsräume in Wohnungen demnach 30 dB betragen. I. d. R. wird dieses Schalldämm-Maß von allen herkömmlichen Außenbauteilen erreicht.

Für die entlang der Bahnlinie geplanten Wohnhäuser sind keine Festsetzungen zu Außenwohnbereichen erforderlich, da hier auch südlich der Wohnhäuser zur Bahnlinie hin wegen der abschirmenden Wirkung der Lärmschutzanlage keine Überschreitungen des Orientierungswertes tags der DIN 18 005/1 zu erwarten sind.

Wie bereits erwähnt sind im Rahmen einer ergänzenden Begutachtung auch die möglichen Beeinträchtigungen durch den gewerblichen Lärm von den Flächen nördlich und östlich des Plangebietes untersucht worden.

Die derzeitige Situation in diesen an das Plangebiet angrenzenden Flächen stellt sich wie folgt dar. Bei fast allen vorhandenen Gebäuden und Betriebsflächen des östlich gelegenen Gebietes handelt es sich um frühere landwirtschaftliche Nutzgebäude und Freiflächen. Die Grundstücke werden auf Grund ihres unzureichenden baulichen Zustandes kaum betrieblich genutzt, mit Ausnahme einer Fläche, die von der Gemeinde gegenwärtig als Betriebshof genutzt wird und eines Gebäudes für Verkaufs- und Lagerzwecke.

Von diesen Einrichtungen gehen keine die zukünftig angrenzende Wohnnutzung störende Beeinträchtigungen aus. Langfristig ist zudem dieses Gebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde für die Entwicklung einer Wohnnutzung vorgesehen.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Freiflächen- und Gebäudekomplex wird von der Agrargenossenschaft genutzt. Hier werden landwirtschaftliche Nutzgeräte untergestellt, die zur Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen benötigt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich auf die Produktion von Bodenfrüchten und beinhaltet keine Tierhaltung.

Das Grundstück der Agrargenossenschaft wird im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, um auch weiterhin den Standort dieses Betriebes zu sichern. Da die Betriebsaktivitäten als Feldfruchtbetrieb zwangsläufig vorwiegend außerhalb des Betriebsstandortes erfolgen, geht von dem Grundstück tatsächlich nur geringer gewerblicher Lärm aus, der zudem tagsüber und nicht dauerhaft erfolgt. Verursacht werden diese Geräusche vorwiegend durch Traktoren und andere Fahrzeuge und können demzufolge im Sinne der 16. BImSchVo mit ihren höheren Grenzwerten betrachtet werden.

Bei der Betrachtung des Gewerbelärmes ist der Schallgutachter von der derzeit tatsächlich vorhandenen Gebietsausweisung als Mischgebiet ausgegangen. Folgerichtig wurde der gesamten untersuchten Fläche entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung ein flächenbezogener Schallleistungspegel zugeordnet und dessen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet betrachtet.

Im Gutachten wird nachgewiesen, dass die nachts (22.00 – 6.00 Uhr) geltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" und die Richtwerte nach TA-Lärm eingehalten werden. Eine Überschreitung ist lediglich in einem Bereich von etwa 15,0 m Tiefe südlich der Agrarstraße gegeben.

Zur derzeitigen Situation ist anzumerken, dass es sich bei der Betrachtung des Gutachtens um eine Worst-Case-Betrachtung handelt, die nicht berücksichtigt, dass es im östlichen Untersuchungsraum kaum noch gewerbliche Nutzungen gibt und die Lärmbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Bereich auf den betriebsbezogenen Verkehrslärm und einen saisonalen Zeitraum zwischen Aussaat und Ernte sowie durch den Betriebsablauf auf die Morgenstunden und die Feierabendzeit beschränkt ist.

Es ist daher festzuhalten, dass die derzeit ausgeübten Nutzungen mit der angrenzenden angestrebten Wohnnutzung verträglich sind. Dauerhafte Störungen sind nach eingehender Beobachtung der örtlichen Situation nicht zu erwarten. Es ist das vorrangige städtebauliche Ziel der Gemeinde, die Flächen südlich der Agrarstraße sowie östlich hiervon als Wohngebiet zu entwickeln. Hierbei wird nach eingehender Abwägung aller der Gemeinde bekannten Belange dem Belang der positiven Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes Vorrang gewährt vor den Belangen des Lärmschutzes, die in dem vorliegenden Fall auf Grund ihrer Geringfügigkeit und den genannten Gründen zurückgestellt werden können.

Die benachbarten Betriebe können nach allgemein geltender Rechtslage den erweiterten Bestandsschutz im Sinne einer städtebaulichen bestandsorientierten Entwicklungsmöglichkeit gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in Anspruch nehmen. Ihre ausgeübte Nutzung wird nicht eingeengt. Außerdem sind sie aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, da sie z. B. der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen dienen und wie im Fall der Agrargenossenschaft, diese ihren Standort bereits seit Jahrzehnten einnimmt und somit in ihrer Struktur durchaus ortstypisch ist.

9. Technische Infrastruktur

Im westlich an das Plangebiet angrenzenden Breiteweg liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Kanäle. Es ist geplant die neuen Leitungen und Kanäle von dem Einmündungsbereich der Planstraßen in das Planbaugebiet zu führen. Über die öffentlichen Erschließungsstraßen und die privaten Wohnwege kann jedes Grundstück im Wohngebiet angeschlossen werden.

Entlang des Breiteweges verläuft eine **Trinkwasserhauptleitung** DN 800 St der **Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH** (TWM). Bei Bepflanzungen im Breiteweg sind diese Leitung und die erforderlichen Schutzabstände zu beachten. Ggf. sind Schutzmaßnahmen mit der TWM abzustimmen, um Beschädigungen der Leitung auszuschließen. Die externe Ausgleichsfläche könnte durch eine weitere Trinkwasserhauptleitung DN 800 St der TWM berührt werden. Hier ist bei künftigen Bepflanzungen ebenfalls auf die Lage der Leitung zu achten. Ebenfalls zu beachten sind die Lage der Anodenkabel und –felder des kathodischen Korrosionsschutzes der Trinkwasserleitungen. Hier ist rechtzeitig vor Baubeginn, die Abstimmung mit der TWM zu suchen.

Träger der Versorgung mit **Trinkwasser** und der Entsorgung von **Schmutz- und Regenwasser** ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ).

Im Breiteweg liegt eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ, an die angeschlossen werden kann. In den Planstraßen A, B und D sind Wasserversorgungsleitungen neu zu verlegen. Ob eine Netzerweiterung der Trinkwasserleitung DN 100 PVC in der Agrarstraße möglich ist, ist zukünftig bei anstehenden Bauvorhaben zu klären.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt derzeit noch individuell durch die privaten Nutzer der jeweiligen Grundstücke mittels Sammelgruben, Klärgruben und Untergrundverrieselung. Im Generalentwässerungsplan ist für die Beamtensiedlung, nicht aber die neu anzulegenden Planstraßen, die Verlegung eines Schmutzwassersystems vorgesehen. Der Anschluss an eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist auf Grund fehlender Vorflut und notwendiger Umbaumaßnahmen derzeit nicht möglich. Der Generalentwässerungsplan beinhaltet noch keine schmutzwasserseitige Erschließung der Baugebiete östlich des Breite Weg. Daher ist noch keine technische Lösung zur Schmutzwasserbeseitigung im Bereich der Agrarstraße, Hohlegrubenweg und der Planstraßen erarbeitet worden.

Vor dem Umbau der Agrarstraße ist eine Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsträgern, wie z. B. dem WWAZ, von vorhandenen und geplanten Leitungen und Kanälen in der Straße erforderlich. Vor allen Dingen wegen der Wirtschaftlichkeit sind Absprachen notwendig, um einen gemeinsamen Umbau zu erreichen. Bauliche Maßnahmen werden aller Voraussicht nach nicht vor 3 bis 4 Jahren erfolgen.

Die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers kann auf den Grundstücks- und Freiflächen erfolgen. Eine **Regenwasserversickerung** wird als möglich erachtet. Ein Nachweis über die Ableitung des Regenwassers ist im Rahmen der Bauantragstellung von den jeweiligen Bauherren zu erbringen.

Die **Löschwasserversorgung** ist nach den bestehenden technischen Regeln auszulegen. Die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser kann im Brandfall aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz seitens des WWAZ bislang nicht gewährleistet werden. Es besteht die Möglichkeit zum Nachweis der Ergiebigkeit der vorhandenen Hydranten entsprechende Messungen durch Fachfirmen ausführen zu lassen. Die Kosten hierfür trägt der Antragssteller. Obige Ausführungen zum Ringschluss der vorhandenen und geplanten Trinkwasserleitungen bedingen auch in diesem Punkt den Sicherheitsfaktor der Löschwasserversorgung. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke ist im Brandfall von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gegeben.

Die **Brandbekämpfung** erfolgt in erster Linie durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Barleben.

Träger der **Versorgung mit Strom und Gas** ist die E-ON/AVACON AG. Im Breiteweg, in der Agrarstraße und der Planstraße C liegen eine Mitteldruckgasleitung sowie Niederspannungsstromkabel. Im Breiteweg befinden sich darüber hinaus eine Mittelspannungsstromleitung sowie eine Niederspannungsfreileitung. Die Strom- und gasseitige Erschließung des Plangebietes ist möglich. Die vorhandenen Leitungen des Versorgungsträgers sind bei der künftigen Bautätigkeit zu beachten. Vor Baubeginn und vor Aufgrabungen im Bereich der Leitungen ist rechtzeitig eine Leitungsauskunft sowie die Zustimmung bei der E-ON/AVACON einzuholen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden und die Hinweise zu erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

Der Ausbau eines **Telekommunikationsnetzes** im Plangebiet ist technisch möglich. Alle Grundstücke können an das Leitungsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, TNL Dresden, möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

10. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

10.1. Bodenordnung

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich durchgeführt. Die im Bebauungsplan Nr. 16 als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzten bisherigen privaten Grundstücksflächen werden nach ihrer Erstellung der Gemeinde Barleben gewidmet.

10.2. Altlasten

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich drei altlastenverdächtige Standorte. Diese befinden sich östlich des Plangebietes auf dem ehemaligen LPG-Gelände und bestehen aus vormaligen Standorten der Tierhaltung, Tankstelle sowie Werkstatt. Die Flächen sind bezüglich möglicher von ihnen ausgehender Beeinträchtigungen zu beachten.

Laut Altkataster des Landes Sachsen-Anhalt, Regierungsbezirk Magdeburg, liegen für die Umgebung östlich des Plangebietes folgende Hinweise auf Altlasten/Altlastenverdachtsflächen gem. § 2 BbodSchG vor:

V 168 ehemalige Rinder- und Schweinemastanlage (Flur 2, Flustücke 24/1-24/4),

V 170 alte Schafställe (Flur 2, Flurstücke 577/45, 476/44),

T 171 LPG-Tankstelle (Flur 2, Flurstück 24/2),

A 172 LPG-Werkstatt (Flur 2, Flurstück 477/44).

Gutachten bzw. Gefährdungseinschätzungen liegen dem Fachdezernat zu den genannten Standorten nicht vor. Mögliche Belastungen von Boden und Grundwasser durch Schadstoffe sind jedoch nicht auszuschließen, insbesondere im Bereich der LPG-Tankstelle (Mineralölkohlenwasserstoffe).

Nähere Auskünfte hierzu gibt die für die Erfassung und Aktualisierung des Altlastenkatasters zuständige Behörde, hier das Umweltamt des Ohrekreises. Dieses sollte, auf Grund des Altlastenverdachtes, bereits im Vorfeld der Überplanung/Überbauung mit einbezogen werden.

Werden bei den Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten angetroffen, ist die untere Bodenschutzbehörde, das Umweltamt des Ohrekreises als Gefahrenabwehrbehörde, umgehend zu informieren.

10.3. Archäologische Fundstellen

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Abteilung 4) weist darauf hin, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale nicht betroffen sind.

Da jedoch auch außerhalb bekannter archäologischer Fundstellen jederzeit mit dem Auftreten neuer Befunde und Funde zu rechnen ist, sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA sind zu beachten, insbesondere dessen § 9 (3) i. V. m. § 14 (9).

Barleben im April 2006

GEMEINDE BARLEBEN

.....
F.- U. Keindorff
- Der Bürgermeister -

Anlagen

Anlage Nr. 1 Grünordnungsplan ausgearbeitet durch:
Landschaftsarchitekt Dipl. Ing. W. Westhus
Otto v. Guericke Str. 65, 39104 Magdeburg

Anlage Nr. 2 Schalltechnische Untersuchung, ausgearbeitet durch:
Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH, Hohenwarther Str. 15, 39126 Magdeburg