Planzeichnung (Teil A)

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) (Einschränkungen gem. §1 der textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 8 m — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise

ED — nur Einzel-oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)

Firstrichtung

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

Örtliche Bauvorschrift gemäß §90 BauO LSA über die Gestaltung baulicher Anlagen

§1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich
(1) Die örtliche Bauvorschrift gemäß §90 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.17 "Westlich der Grund" Gemeinde Barleben.

(2) Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dächer, der Fassaden und der Vorgärten.

§2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einem Satteldach zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 35° und höchstens 45° zu betragen. Dies gilt nicht für Garagen.

§3 Die Dachdeckung ist mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen in folgenden RAL-Bereichen: RAL3000-3004, 3009-3013, 3016-3022, 7015-7021,7024-7026 auszuführen.

§4 Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind gegen Einblicke abzuschirmen.

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

§6 Ordnungswidrig handelt nach §88 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 §§ 2-4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach §88 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 1.000.000,00 DM geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr.17 mit örtlicher Bauvorschrift "Westlich der Grund"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141) sowie gemäß §90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 31.05.2001 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 mit örtlicher Bauvorschrift "Westlich der Grund" Gemeinde Barleben bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den 10.07.2001
Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN * Landkreis Ohrekreis *

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
(1) Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO unzulässig sind.

§2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
(1) Im Plan festgesetzte Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die mittlereHöhe der Oberkante des anliegenden Gehweges gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
(2) Gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird festgesetzt, daß im Plangebiet nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

§3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
(1) Gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB wird festgesetzt, daß Garagen und Nebengebäude im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie oder Baugrenze unzulässig sind. Carports müssen einen Abstand von mindestens 5m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen und sind einzugrünen.
(2) Gemäß §23 Abs.2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Fällen, in denen die Firstrichtung nicht ganz parallel oder senkrecht zur Baulinie festgesetzt ist, die Gebäude entlang der Firstrichtung so anzuordnen sind, daß sie die Baulinie an der Stelle berühren, die den geringsten Abstand zur Straße hat. Vorsprünge, die keine Abstandsflächen auslösen, bleiben dabei unberücksichtigt. In den anderen Bereichen dürfen sie von der Baulinie, soweit dies für eine Rechtwinkligkeit des Gebäudes erforderlich ist, abweichen.

§4 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
(1) Auf Stellplatzanlagen ist mindestens nach jedem 4.Stellplatz ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze, die nicht unmittelbar von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus befahren werden, sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen durch eine dichte Hecke (Höhe mindestens 1,5 Meter) einzugrünen.

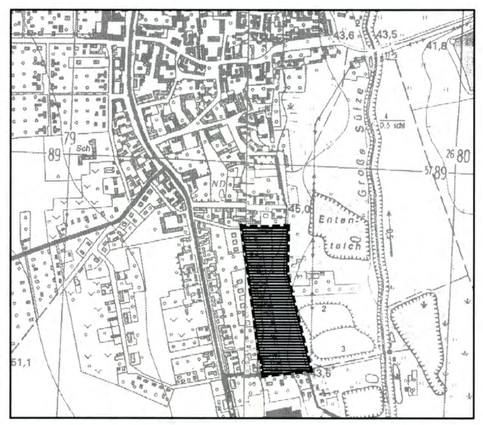
Pflanzliste

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

Gemeinde Barleben
Bebauungsplan Nr.17
Westlich der Grund

Satzung

Stand Juni 2001



Ausschnitt aus der topographischen Karte Maßstab 1:10000

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Tel.039204/8941,Fax 039204/8944

Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Haldensleben, den 16.06.2001
Traumann
Katasteramt

KATASTERAMT HALDENSLEBEN

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgelegen.

vom 08.01.2001 bis 09.02.2001 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 22.12.2000 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 09.07.2001
Meseberg
Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes

Verwaltungsgemeinschaft Mittelland Eisendorf Barleben Meitzendorf Landkreis Ohrekreis

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den 10.06.2001
Funke
Architekt für Stadtplanung

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB i.V.m. §90 BauO LSA am 31.05.2001

Barleben, den
Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN * Landkreis Ohrekreis *

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 "Westlich der Grund" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 10.06.1997

Barleben, den 03.07.2001
Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN * Landkreis Ohrekreis *

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 09.07.2001
Meseberg
Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes

Verwaltungsgemeinschaft Mittelland Eisendorf Barleben Meitzendorf Landkreis Ohrekreis

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 14.12.2000

Barleben, den 03.07.2001
Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN * Landkreis Ohrekreis *

Inkraftgetreten

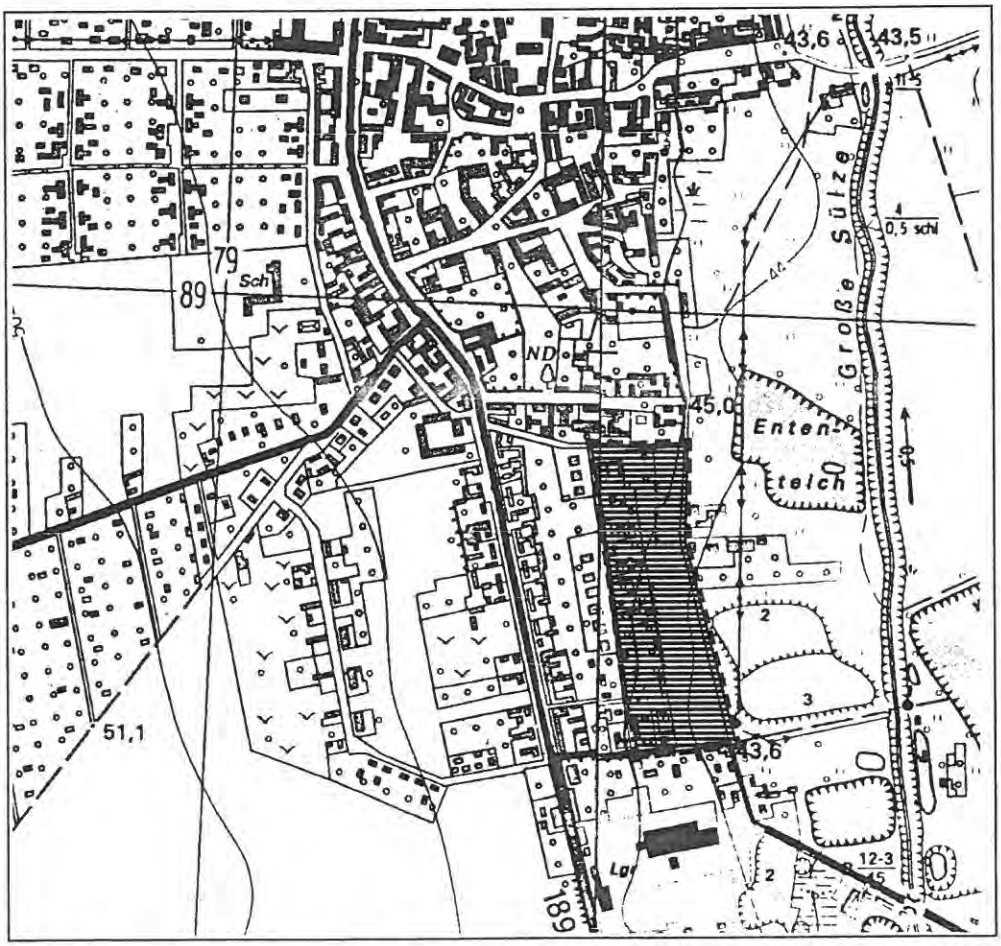
Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 10.07.2001 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Barleben, den 11.07.2001
Meseberg
Leiter des gemeinsamen Verwaltungsamtes

Verwaltungsgemeinschaft Mittelland Eisendorf Barleben Meitzendorf Landkreis Ohrekreis

Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr.17
"Westlich der Grund"



Ausschnitt aus der topografischen Karte — Maßstab 1:10000

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Westlich der Grund" Gemeinde Barleben

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Veranlassung	3
2.1.	Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
3.1.	Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	4
3.2.	Bodenbeschaffenheit	5
3.3.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3.4.	Nutzungen und bebaute Fläche	5
4.	Generelle Planungsziele	5
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	6
5.2.1.	Grundflächen- und Geschoßflächenzahl, Geschossigkeit	6
5.2.2.	Höhe der baulichen Anlagen	6
5.2.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	7
5.3.	Begrenzung der zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6.	Erschließung der Grundstücke	7
6.1.	Öffentliche Verkehrsanlagen	7
7.	Durchführung des Bebauungsplanes	8
7.1.	Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	8
7.2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
8.1.	Erschließung	8
8.1.1.	Verkehrserschließung	8
8.1.2.	Ver- und Entsorgung	9

9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	9
9.1.	Belange des Umweltschutzes	9
9.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	9
9.1.2.	Abfallbeseitigung	10
9.1.3.	Lärmschutz	10
9.1.4.	Bodenbelastungen	10
9.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
9.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	11
10.	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	11
10.1.	Rechtsgrundlagen	11
10.2.	Erforderlichkeit und Geltungsbereich	11
10.3.	Konkrete Festsetzungen	11
11.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
12.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
13.	Flächenbilanz	12

1. RECHTSGRUNDLAGE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der §§ 1-4 und 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL.I.S.2141) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58). Die örtliche Bauvorschrift basiert auf der Rechtsgrundlage des §90 der BauO LSA in der Neufassung vom 09.02.2001.

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Allgemeines Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Herstellung und Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet. Das Plangebiet ist entlang der Schanze bereits vollständig und im Bereich der Straße Grund mit größeren Lücken bebaut. Ein Bebauungszusammenhang gemäß §34 BauGB ist jedoch auch entlang der Straße Grund gegeben. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Festsetzungen im Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung bei der Bebauung der Baulücken an der Straße Grund zu sichern. Das Plangebiet soll sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen und eine örtliche Bauvorschrift soll eine dorfgerechte Gestaltung sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben als Wohnbaufläche dargestellt. Dies entspricht auch dem derzeit vorhandenen Bestand an der Schanze. Aus vorgenannten Gründen ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- im Norden von der Nordgrenze des Mühlenweges
- im Westen durch die Ostgrenze der Schanze
- im Süden durch die Südgrenze der Rothenseer Straße
- im Osten durch die Ostgrenze der Straße Grund

An das Plangebiet grenzen folgende rechtsverbindlichen Bebauungspläne an:

- im Norden der Bebauungsplan Nr.15 Ortskern Gemeinde Barleben
- im Nordosten der Bebauungsplan Nr.6 In der Grund

Im Süden grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Alte Ziegelei an. Die vorstehenden Bebauungspläne setzen angrenzend an das Plangebiet Allgemeine und Reine Wohngebiete fest. Gegenseitige Beeinträchtigungen der festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden die Wohnbebauung an der Südstraße
- im Nordosten das Einfamilienhausgebiet In der Grund
- im Osten zwei bebaute Grundstücke im Außenbereich, nördlich davon der Ententeich und südlich eine stillgelegte Deponie
- im Süden Einfamilienhäuser und ein Fitness-Studio südlich der Rothenseer Straße
- im Westen eine Einfamilienhausbebauung westlich der Schanze

Wesentliche Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzung im Plangebiet von außen sind nicht erkennbar.

2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben sieht in diesem Bereich Wohnbaufläche vor. Die Wohnbebauung ist überwiegend im Bestand vorhanden. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Barleben im südlichen Gemeindegebiet. Es wird südlich von der Rothenseer Straße und westlich vom Breiteweg erschlossen. Das Gebiet liegt auf einem nach Westen leicht ansteigendem Gelände des Randes des Elbe-Urstromtales. Das Oberflächenwasser wird derzeit über die Ortskanalisation abgeführt bzw. versickert im Plangebiet.

Lage des Plangebietes **Maßstab 1:10000**

3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die Bebauung eignet. Da das Plangebiet bebaut ist, kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden.
Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes ist im Plangebiet folgender Aufbau des Untergrundes zu erwarten:

0,5 - 1,50 Meter	Mutterboden und Schwemmlöß am Ostrand Auelehm
5,0 - 10,0 Meter	Sand und Kies

Die Grundwasserverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

- Grundwasserflurabstand: zwischen 1,5 m (Osten) und 30 m (Westen) unter Geländeoberfläche
- Grundwasserfließrichtung: von West nach Ost
- Grundwassergeschütztheit: sehr ungünstig
- Regenwasserversickerung: in den Sanden möglich, am Ostrand im Auelehm Staunässe möglich

Einschränkungen der Bebaubarkeit durch Untergrundschwächen sind nicht erkennbar. Westlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Deponie. Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht erkennbar.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 3,97 ha groß. Die Grundstücksverhältnisse sind geordnet. Die für die öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzten Grundstücke befinden sich bis auf geringfügige Eckausrundungen in Gemeindebesitz.

3.4. NUTZUNGEN UND BEBAUTE FLÄCHE

Im Plangebiet sind folgende Bebauungsstrukturen vorhanden:

- eingeschossige Einfamilienhausgebiete entlang der Straßen Schanze und Grund
- eingeschossige, teilweise gemischt genutzte Gebäude an der Rothenseer Straße

4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Generelles Planungsziel ist die Ordnung und Sicherung des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet entsprechend der vorhandenen Vorprägung.
Der Bebauungsplan nimmt daher die vorgegebenen Strukturen und die vorgegebene Erschließung auf.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebten Planungsziele zu erreichen.

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist die Sicherung der Wohnnutzung im Plangebiet. Aus diesem Ziel ergibt sich die Notwendigkeit im Plangebiet vorrangig reine oder allgemeine Wohngebiete auszuweisen. Reine Wohngebiete sind mit ihrer starken Einschränkung der Nutzung für ein dörfliches Wohnen wenig geeignet. Es wurden daher Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Sie wurden aber, um den Charakter des Gebietes zu wahren, in der Zulässigkeit von Nutzungen eingeschränkt. So sind Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Sie würden dem angestrebten Charakter des Einfamilienhausgebietes widersprechen.

5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Firsthöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

5.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GESCHOSSIGKEIT

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich wird allgemein mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert. Die tatsächliche Überbauung innerhalb der Baugrenzen wird geringer sein. Aufgrund des angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Somit ergibt sich eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist ohne Anrechnung auf die Geschoßflächenzahl - möglich.

5.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Firsthöhe von 9,0 m dient der Durchsetzung des Charakters als Einfamilienhausgebiet und zur Begrenzung der Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Höhenfestsetzungen werden ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Dachneigung und Einfriedungen in der gleichzeitig beschlossenen Ortssatzung.

5.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die überbaubaren Flächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Entlang der Straßen Schanze und Grund wurden Baulinien festgesetzt. Die Baulinien werden durch die Vorderkante der bisher vorhandenen Bebauung bestimmt. Hinzukommende Gebäude sollen diese Bauflucht aufnehmen. Die Festsetzung einer Baulinie ist dafür erforderlich.
Weiterhin wurde die Stellung baulicher Anlagen durch Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es ebenfalls ein homogenes, städtebaulich geordnetes Straßenbild zu erreichen. Da die Firstrichtungen entsprechend dem Bestand der Gebäude teilweise nicht senkrecht oder parallel zur Straße verlaufen sondern leicht angeschrägt sind, wurde eine textliche Festsetzung eingefügt, die geringfügige Abweichungen von der Baulinie zur Ermöglichung rechtwinkliger Baukörper gestattet.
Gegenüber dem Mühlenweg und der Rothenseer Straße wird hingegen nicht das Erfordernis der Festsetzung von Baulinien gesehen, da dort einheitliche Baufluchten nicht vorhanden sind. Gegenüber diesen Straßen wurden wie auch im rückwärtigen Bereich Baugrenzen festgesetzt.
Als Bauweise wurden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Auf den Flächen zwischen Straßenkante und Wohngebäuden wurden auch Garagenbauten ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, daß Garagenbauten hinter den Hauptgebäuden zurücktreten und nicht das Orts- und Straßenbild prägen. Für Carports hingegen ist ein Abstand von 5 Metern ausreichend, wenn sie eingegrünt werden. Der Abstand von 5 Metern ist aber ebenfalls erforderlich, um die seitliche Sicht beim Herausfahren nicht zu beeinträchtigen und auch die Carports im Straßenraum nicht dominieren zu lassen.

5.3. BEGRENZUNG DER ZULÄSSIGEN ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Zur Wahrung des Charakters es Einfamilienhausgebietes ist eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 2 Wohnungen erforderlich. Dies soll Geschoßwohnungsbauten im Plangebiet verhindern, die dem angestrebten Charakter des Baugebietes widersprechen würden.

6. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.
Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Rothenseer Straße von Süden und den Breiteweg von Westen. Von der Rothenseer Straße abgehend erschließen die Straße Schanze und die vorgesehene Erschließungsstraße Grund die Grundstücke. Die weitere Zuwegung zu den Gebäuden erfolgt privatrechtlich.
Die Straße Schanze ist bereits ortsüblich als Erschließungsstraße ausgebaut. Die Straße Grund war bisher noch nicht als Erschließungsstraße ausgebaut. Sie trägt den Charakter eines landwirtschaftlichen Weges mit Erschließungsfunktion. Entsprechend dem fortgeschrittenen Planungsstand des Bebauungsplanes wurde inzwischen mit dem Straßenbau begonnen. Der festgesetzte Straßenraum hält sich weitgehend an die vorhandenen Grundstücksgrenzen der Straße. Der Mühlenweg ist überwiegend als Fußweg festgesetzt. Lediglich im östlichen Teil ist eine Erschließungsfunktion gegeben. Dies ist

erforderlich, da die Grundstückstiefe im Norden der Straße Grund für die vorgesehene Bebauung unwirtschaftlich ist. Durch die festgesetzten und vorhandenen Erschließungsstraßen ist eine ausreichende Verkehrserschließung gesichert.

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Straße Grund als ausgebaute Erschließungsstraße
- den teilweisen Ausbau des Mühlenweges als Erschließungsstraße für einzelne Grundstücke im Nordosten des Plangebietes

Die Erschließung der Straße Grund wird durch die Gemeinde Barleben selbst durchgeführt. Die Kosten wurden im Rahmen der Planung beziffert. Der Ausbau des für die Erschießung erforderlichen Teiles des Mühlenweges soll über einen städtebaulichen Vertrag zu Lasten der Begünstigten erfolgen.

7.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches werden gegebenenfalls im Nordosten des Plangebietes zwischen den Flurstücken 1041/62, 1112/61 und 113/61 erforderlich, falls eine einvernehmliche Lösung scheitert.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

8.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich 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
- einen ausreichenden Feuerschutz.
  Dies kann gewährleistet werden.

8.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorhandene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Bebauung kann durch das vorhandene Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die AVACON AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist seitens der Elektroenergieversorgung voll erschlossen.

Träger der Gasversorgung sind die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Gasversorgung angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet wird durch das vorhandene Fernmeldenetz versorgt.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wurde im Bereich der Straße Grund an die Mischwasserkanalisation in Richtung Südstraße angeschlossen. Das Oberflächenwasser von den Dächern wird soweit möglich auf den Grundstücken versickert. Die Kanäle verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

9.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz
- den Bodenschutz.

9.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.
Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Gebiet hat nur eine geringe und geschützte Grundwasserführung. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht daher nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.
Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

9.1.2. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, ist nicht zu rechnen.

9.1.3. LÄRMSCHUTZ

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Südlich des Wohngebietes befindet sich im Abstand von ca. 400 Metern die Autobahn A2. Beim Ausbau der Autobahn A2 wurden gemäß den Planfeststellungsunterlagen Schallschutzmaßnahmen in dem Umfang realisiert, daß eine Überschreitung der Grenzwerte der 16.BImSchV an der bestehenden Wohnbebauung nicht auftritt. Jedoch liegen die Grenzwerte, die die 16.BImSchV annimmt um 4 dB(A) über den Richtwerten der DIN18005 für Wohngebiete. Damit kann es im Plangebiet zu dieser Überschreitung von 4 dB(A) der Richtwerte kommen, die insgesamt noch dem Lärmpegelbereich 1 zuzuordnen ist. Es wird empfohlen, durch die Ausrichtung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite bzw. durch den Einbau von schalldämmenden Fenstern dieser Lärmbelastung zu reduzieren. Störungen, die verbindliche Vorkehrungen im Rahmen der Bebauungsplanung erfordern, sind nach Auffassung der Gemeinde Barleben nicht zu erwarten.

9.1.4. BODENBELASTUNGEN

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die östlich angrenzende Deponie hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Plangebiet.

9.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung 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.

9.2.1. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES

Der Bebauungsplan ordnet ein bereits derzeit überwiegend als Wohngebiet genutztes Wohngebiet neu. Er trifft keine Festsetzungen, die eine über die bereits jetzt nach §34 BauGB zulässige Versiegelung von Grundstücken zuläßt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet somit keine Eingriffe in den Naturhaushalt vor, die gemäß §1a BauGB eines Ausgleiches bedürfen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

10.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der §9 Abs.4 Baugesetzbuch in Verbindung mit §90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Danach können örtliche Bauvorschriften auch mit einem Bebauungsplan erlassen werden. Zweck einer örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

10.2. ERFORDERLICHKEIT UND GELTUNGSBEREICH

In einem bereits weitgehend durch Bebauung geprägten Bereich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen, eine örtliche Bauvorschrift aufzustellen. Die Gebäude im Plangebiet sollen sich gestalterisch in das Ortsbild von Barleben und in die an das Plangebiet angrenzende Bebauung einfügen. Um dieses Ziel zu verwirklichen, sind die zulässigen Materialien und Farben der Dächer durch Gestaltfestsetzungen bestimmt, die aus der Umgebung abgeleitet wurden.

10.3. KONKRETE FESTSETZUNGEN

Die Gestaltung der Dächer der Wohngebäude ist für die Einfügung in das Ortsbild von besonderer Bedeutung. Anknüpfend an die benachbarten Bereiche ist für sämtliche Gebäude (außer Garagen und Nebengebäude eine Dachneigung von 35 bis 45° festgesetzt. Typisch für das Ortsbild sind rote oder schwarze Dachpfannen. Entsprechend dieser Vorprägung werden nur Dachziegeln oder -steine in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen. Weitere Festsetzungen betreffen die Abschirmung von Müllstandorten, die erforderlich ist, um das Straßenbild nicht durch unabgeschirmte Müllplätze zu beeinträchtigen.

11. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden im Plangebiet nicht erkennbar beeinträchtigt.

12. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr.17 "Westlich der Grund" Gemeinde Barleben steht die Herstellung und Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung durch eine geordnete Lückenschließung im Vordergrund. Weitere Belange sind derzeit nicht erkennbar betroffen. Die Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

13. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	39.653 m^2
Wohnbaufläche	35.356 m^2
Straßenverkehrsfläche	4.004 m^2
- davon Fußweg	293 m^2

Barleben, im Juni 2001

Keindorff
Bürgermeister