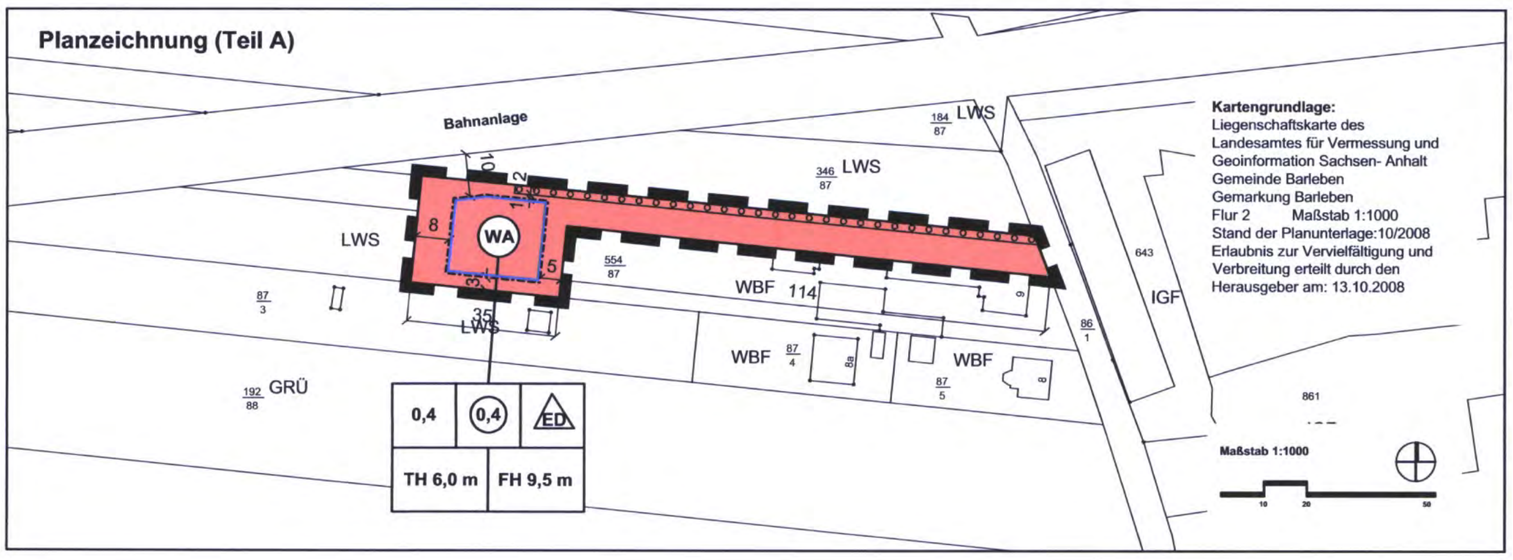
Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt
Gemeinde Barleben
Gemarkung Barleben
Flur 2 Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage:10/2008
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch den Herausgeber am: 13.10.2008

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)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

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

TH 6,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen

FH 9,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

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

4. sonstige Planzeichen

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

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

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich in einem Kampfmittelverdachtsgebiet mit dem Auffinden von Abwurfkampfmitteln ist zu rechnen.

Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr.22 "Helldamm 9" in der Ortschaft Barleben

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S.2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 04.06.2009 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Helldamm 9", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Barleben, den 09.06.2009

gez. Keindorff (L.S.)
Bürgermeister

Artenliste

großkronige Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche	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 sylvestris	- Wildapfel		

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Gemäß §18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenangaben die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der an das Baugrundstück angrenzenden Straße Helldamm festgesetzt.
Als Traufhöhe im Sinne der Festsetzung wird die Schnittkante der Dachoberfläche mit der nach oben verlängerten Außenfläche der traufseitigen Fassaden bestimmt.

§2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Baum- Strauchhecke aus Arten der untenstehenden Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2m² der festgesetzten Fläche ist eine Strauchanpflanzung und je 20m² eine Baumanpflanzung vorzunehmen.

§3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen innerhalb des Plangebietes nur zulässig sind, wenn sie einen R'w,res von 35 dB (resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der gesamten Außenwand einschließlich der Öffnungen) an den nach Norden, Osten und Westen ausgerichteten Außenfassaden der gemäß DIN 4109 schutzwürdigen Räume aufweisen. (Lärmpegelbereich III)
Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) die nach Norden, Osten oder Westen ausgerichtet sind müssen zumindest eine Öffnung zur lärmabgewandten Seite aufweisen oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen versehen werden.
Von Satz 1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen wird, dass ein ausreichender Schallschutz durch andere Maßnahmen oder Vorkehrungen gesichert ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.22 "Helldamm 9" im Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §2 Abs.1 BauGB am 31.05.2007 bekanntgemacht am 15.06.2007

Barleben, den 09.06.2009

gez. Keindorff (L.S.)
Bürgermeister

Für den Entwurf des Bebauungsplanes

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

Irxleben, den 08.06.2009

gez. Funke (L.S.)
Architekt für Stadtplanung

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß §13a BauGB verzichtet

Barleben, den 09.06.2009

gez. Keindorff (L.S.)
Bürgermeister

Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 18.12.2008

Barleben, den 09.06.2009

gez. Keindorff (L.S.)
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.

vom 23.01.2009 bis 27.02.2009 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.01.2009 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 09.06.2009

gez. Keindorff (L.S.)
Bürgermeister

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB am 04.06.2009

Barleben, den 09.06.2009

gez. Keindorff (L.S.)
Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, den 09.06.2009

gez. Keindorff (L.S.)
Bürgermeister

Inkraftgetreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am16.06.2009 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Barleben, den 17.06.2009

gez. Keindorff (L.S.)
Bürgermeister

Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr. 22

"Helldamm 9"
im Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

Abschrift

Maßstab:1:1000

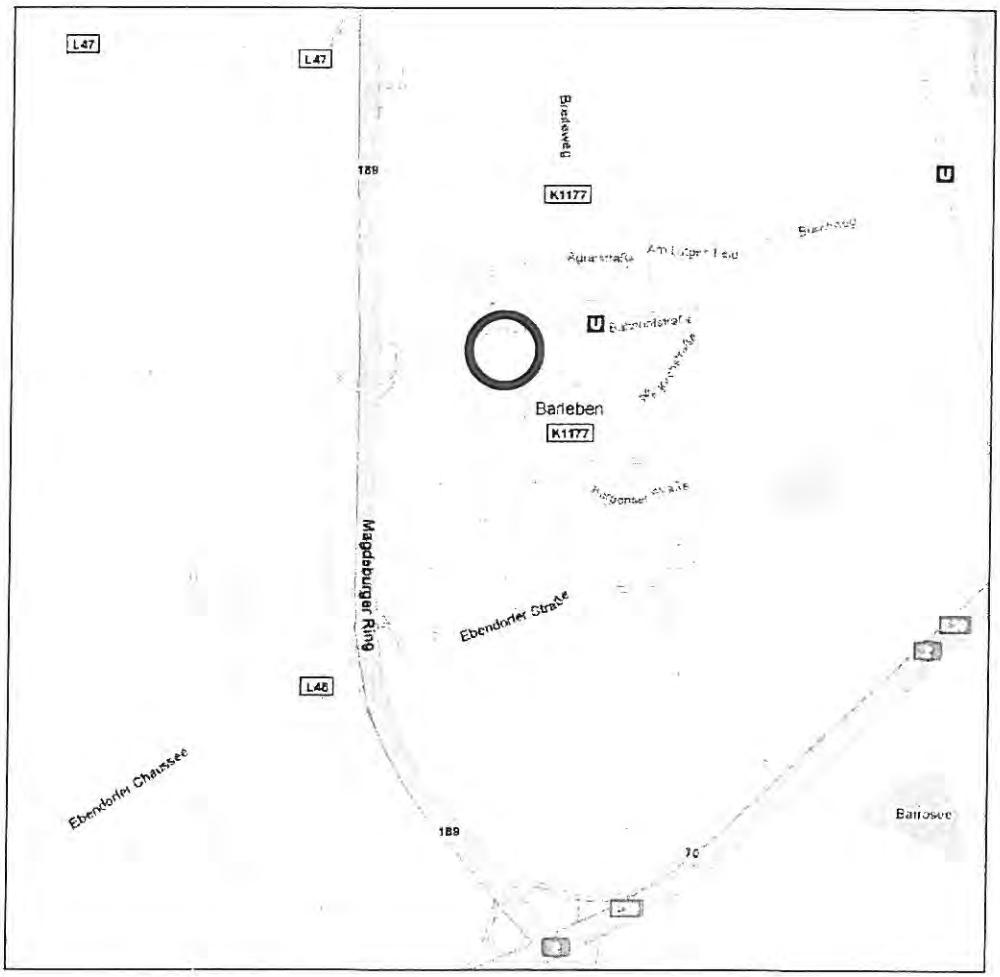
50 0 100 200 300 400
Lage im Raum

Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr.22
"Helldamm 9"
im Verfahren nach §13a BauGB

Urschrift



Lage des Plangebietes

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

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Teil A	**Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.22 "Helldamm 9", Gemeinde Barleben**	
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung	5
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1.	Lage in der Gemeinde	5
3.2.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3.	Boden	6
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.4.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	7
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	7
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1.	Erschließung	8
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
6.3.	Belange des Eisenbahnwesens	9
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	10
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	10
9.	Flächenbilanz	10

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.22 "Helldamm 9", Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
  in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S.568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S.40,46)

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Straße Helldamm befindet sich im Norden des Ortskernes von Barleben südlich der Eisenbahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde. Der Helldamm ist über die Meitzendorfer Straße mit dem Breiteweg (K1177) und der Bundesstraße B189 verbunden. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Barleben setzt sich nördlich der Bahnlinie mit den Wohngebieten Ammensleber Weg I und II fort. Die Umgebung des Helldamms ist geprägt von Wohnhäusern, Gewerbeeinheiten und Kleingärten, die Bestandteil des Siedlungsbereiches von Barleben sind, aber nicht eindeutig einen Bebauungszusammenhang im Sinne des §34 BauGB ausbilden. Die Grundstücke entlang des Helldamms weisen eine große Grundstückstiefe auf. Sie reichen teilweise bis an den Westrand der Ortschaft Barleben. Auf dem Grundstück Helldamm 9 beabsichtigt die Tochter des Grundeigentümers mit ihrem Ehemann ein Einfamilienhaus hinter dem vorhandenen Wohngebäude in zweiter Reihe zu errichten.
Das Vorhaben entspricht dem Anliegen der Gemeinde ortsansässige Bürger an Barleben zu binden und für den eigenen Bedarf Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Dennoch bestanden gegen die Bebauung nicht unerhebliche städtebauliche Bedenken, da das Gebäude in zweiter Reihe errichtet wird und der weite Abstand zur Straße nicht der Prägung der näheren Umgebung entspricht. Der große Abstand von 120 Metern zur Straße erfordert die Herstellung einer Zufahrt für die Feuerwehr und verursacht erhebliche Erschließungsaufwendungen. Da jedoch der Begünstigte der Planung die Kosten für die Herstellung der Zuwegung und das Verfahren selbst trägt und das Vorhaben den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Wohnbevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des §1 Abs.6 Nr.2 BauGB dient, hat die Gemeinde ihre städtebaulichen Bedenken zurückgestellt und befürwortet das Vorhaben.
Der bauliche Zusammenhang der Ortslage Barleben endet derzeit ca. 70 Meter von der Westgrenze des Helldamms entfernt, das übrige Plangebiet ist als Außenbereich (§35 BauGB) einzustufen. Zur baulichen Nutzung ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Barleben hat am 31.05.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.22 "Helldamm 9" im Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf der Gemeinde Barleben zu zurechnen.

Die Entwicklung der Bauflächen erfolgt durch den Eigentümer, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geschlossen hat. Im Plangebiet ist die Errichtung von einem Einfamilienhaus möglich.

2.2. Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchers vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Barleben.
Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. Die Gemeinde hat daher beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 554/87 (teilweise) und 350/87 (teilweise) der Flur 2 Gemarkung Barleben.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden die Südgrenze des Flurstücks 346/87
- im Osten die Westgrenze des Helldamms (Flurstücks 86/1)
- im Süden von Ost beginnend entlang der Nordgrenze des Flurstücks 554/87, in 114 Meter westlich der Ostgrenze nach Süd zur Südgrenze des Flurstücks 554/87 verlaufend, weiter entlang der Nordgrenze des Flurstücks 87/3 nach West
- im Westen von einer Senkrechten im Abstand von 149 Metern westlich des Grenzpunktes zwischen den Flurstücken 350/87, 554/87 und dem Helldamm

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Norden eine Grünfläche und nördlich die Bahnlinie
- im Osten der Helldamm und östlich gewerbliche Nutzung
- im Süden Wohngebäude und Gartenanlagen
- im Westen Gartenflächen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

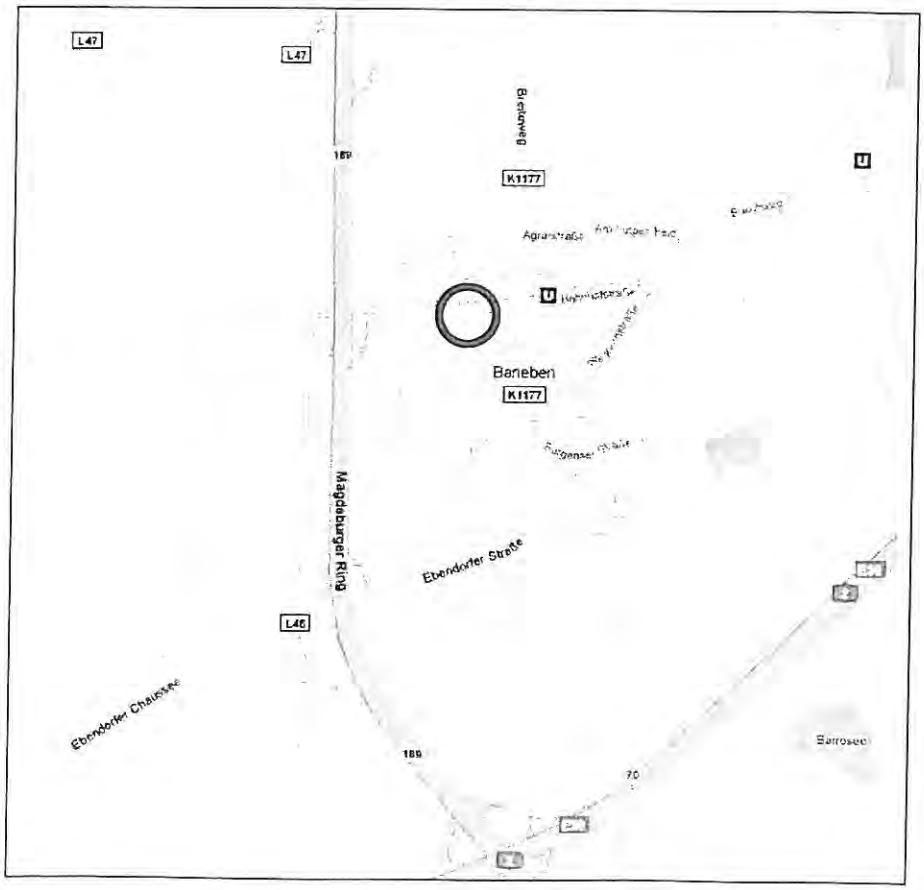
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche dar. Die dargestellte Wohnbaufläche endet östlich des vorgesehenen Baufeldes. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren können gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt auch im vorliegenden Verfahren. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Hierbei sind insbesondere entstehende Nutzungskonflikte und die Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Die geplante Nutzung fügt sich in das Umfeld ein. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Die gewachsene Siedlungsstruktur wird berücksichtigt. Die Erweiterung der Bauflächen erfolgt innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur erkennbar sind.
Gemäß der Stellungnahme der Oberen Landesplanmungsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortskernes Barleben der Gemeinde Barleben. Es wird über die vorhandene Straße Helldamm von der Meitzendorfer Straße aus erschlossen.



Lage in der Gemeinde

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 1.865 m2 groß. Das Plangebiet umfasst das geplante Wohngrundstück und die private Zuwegung bis zum Helldamm.
Die überwiegenden Teile des Plangebietes sind unbebaut. Das Flurstück 554/87 wird überwiegend als Hausgarten und das Flurstück 350/87 landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück 350/87 ist bereits ein Weg örtlich vorhanden. Im Plangebiet ist an der Westgrenze ein Walnussbaum und an der Ostgrenze ein Obstgehölz vorhanden.

3.3. Boden

Das Plangebiet ist Bestandteil der großflächigen Kampfmittelverdachtsflächen, die über mehrere Fluren Barlebens reicht. Ein Auffinden von Abwurfkampfmitteln ist im Plangebiet bei erdeingreifenden Maßnahmen möglich.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Plangebietes mehrere archäologische Fundstellen befinden und mit dem Auffinden von archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß §9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen. Erdarbeiten sind rechtzeitig vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung eines Einfamilienhauses als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind aber auch zum Beispiel nichtstörende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
Die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die dörfliche Umgebung einfügen soll. Die Festsetzung von Dorfgebieten ist nicht sinnvoll, da dies ein Gleichgewicht von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben voraussetzen würde. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden und geplant.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wurde aufgrund der geplanten und der im Umfeld des Plangebietes vorzufindenden Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist erforderlich, da die Flächen der Zufahrten zu Stellplätzen auf die Grundfläche mit anzurechnen sind und diese nur um deren Hälfte überschreiten dürfen. Aufgrund der langen Zufahrtsstrecke ist zu erwarten, dass allein 360 m^2 versiegelte Fläche für die Zufahrt benötigt werden. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist somit erforderlich. Die Geschoßflächenzahl wurde ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Dies ist für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend. Zusätzlich begrenzt eine Traufhöhe von 6,0 Metern und eine Firsthöhe von 9,5 Metern über Oberkante Straßenoberfläche die bauliche Höhenentwicklung. Dies ist erforderlich, um ein Einfügen in die nähere Umgebung und in das Landschaftsbild zu gewährleisten.
Im Plangebiet wurde als Bauweise die Einzel- oder Doppelhausbauweise festgesetzt, wie dies der beabsichtigten Einfamilienhausbebauung entspricht.
Die festgesetzte überbaubare Fläche entspricht dem vorgesehenen Bauplatz. Sie hält einen Abstand von 10 Metern zur äußeren Grundstücksgrenze der Bahnanlage im Norden ein.

4.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gilt, dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein unbebauter Bereich, gegenüber dem eine Eingrünung durch einen Pflanzstreifen erforderlich ist. Dieser Pflanzstreifen wurde auf einer Länge von 130 Metern und in einer Breite von 2 Metern festgesetzt. Er dient der Eingrünung nach Norden und dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt. Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, wurde eine Pflanzliste festgesetzt, die die Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen sichern soll.

4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Der Abstand der überbaubaren Flächen zur Grundstücksgrenze der Bahnanlage beträgt 10 Meter und der Abstand zur Gleisachse ca. 20 Meter. Durch die auf der vorhandenen Gleisanlage der Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Oebisfelde verkehrenden Schienenfahrzeuge entsteht ein erheblicher Verkehrslärm, der Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung vor dem Lärm erfordert.
Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 mit örtlicher Bauvorschrift "Beamtensiedlung" ermittelt. Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung beurteilt ein Plangebiet, welches in gleicher Weise ca. 300 Meter östlich unmittelbar an die Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Oebisfelde angrenzt und den gleichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist, da die Anzahl der dort verkehrenden Züge dort mit der entlang des Plangebietes übereinstimmt. Der Gutachter hat für das Gebiet der Beamtensiedlung die Isophonen der Beurteilungspegel ermittelt, deren Abstufung in Parallelen zur Gleisachse in Anlage 1 des Gutachtens zeichnerisch festgehalten wurde. In dem für die überbaubare Fläche des Plangebietes anzunehmenden Abstandsbereich zwischen 15 und 30 Metern von der Gleisachse wurde der Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel tags und nachts zwischen 65 und 60 dB(A)) ermittelt. An den zur Lärmquelle unmittelbar und seitlich angeordneten Fassaden sind daher besondere Anforderungen zur Lärmschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen, soweit diese Aufenthaltsräume im Sinne der DIN4109 abschließen. Das hierfür erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_w muss in der Summe aus Wand und Öffnungen mindestens 35 dB(A) betragen. Dies sind leicht erhöhte Anforderungen. Die Öffnungen von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sollen zur lärmabgewandten Seite erfolgen. Hierdurch kann ein wirksamer Schutz der Wohnräume gesichert werden. Aufgrund der Lage der Bahnanlage im Norden des Plangebietes ist die Einschränkung der Wohnnutzung nicht gravierend, da ohnehin der Regel die Wohn- und Schlafräume nach Süden ausgerichtet werden. Der Schutz der Außenwohnbereiche kann durch die Abschirmung durch das Gebäude erfolgen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert zur Herstellung des Vorhabens keine unmittelbaren Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Bereich. Die Herstellung der Zufahrt und die Anpflanzung der festgesetzten Hecken sind private Maßnahmen, die durch den Grundeigentümer durchzuführen sind.
Die Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag zu Lasten eines Vorhabenträgers durchgeführt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 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 der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrserschließung

Die öffentliche Verkehrserschließung ist am Helldamm, an den das geplante Baugrundstück angrenzt, gesichert. Die überbaubaren Flächen befinden sich in einem Abstand von 130 Metern vom Helldamm. Gemäß §5 Abs.1 Satz 3 BauO LSA ist bei Gebäuden, die mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, eine Feuerwehrzufahrt erforderlich. Die Errichtung dieser Feuerwehrzufahrt obliegt dem privaten Bauherrn. Die dafür erforderliche Fläche ist Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück kann an die zentrale Trinkwasserversorgung am Helldamm angeschlossen werden. Der Anschluss ist beitragspflichtig. Die Abstimmungen zum Anschlusspunkt erfolgen im Bauantragsverfahren.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Im Helldamm sind Elektroenergieversorgungskabel vorhanden. Im Rahmen der Bauplanung sind Abstimmungen zwischen den Bauherren und der E.ON Avacon zu führen, um eine Beeinträchtigung der Anlagen der E.ON Avacon zu vermeiden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Helldamm sind Telekommunikationsleitungen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen ist es notwendig, die Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Abfallentsorgung erfolgt am Helldamm. Auf dem Grundstück ist hierfür ein Standplatz in unmittelbarer Nähe der Straße vorzusehen.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann am Helldamm an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Schmutzwasserkanalisation endet derzeit am Gebäude Helldamm 9. Falls eine Verlängerung des Leitungsnetzes erforderlich wird, sind vertragliche Vereinbarungen mit dem WWAZ zu treffen. Für das Grundstück ist ein beitragspflichtiger Hausanschluss herzustellen.

Oberflächenentwässerung: Für das Plangebiet ist ein Anschluss an die Niederschlagswasserabführung nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Belange des Umweltschutzes
Die Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

- die Abfallbeseitigung
- die Lärmbekämpfung.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nur 20 Meter nördlich verläuft die Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg - Oebisfelde. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden Maßnahmen zum Schutz vor Lärm festgesetzt. Diesbezüglich wird auf Punkt 4.4. der Begründung verwiesen. Die Belange des Lärmschutzes werden damit beachtet.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß §13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer (zusätzlichen) Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.
Trotzdem wurden Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen. Insgesamt wurden Pflanzgebote auf 260 m² der Grundfläche festgesetzt. Der Eingriff wird hierdurch angemessen kompensiert.

6.3. Belange des Eisenbahnwesens

Das Plangebiet wird im Norden teilweise durch die Eisenbahnstrecke Abzw. Glindenberg - Oebisfelde (6409) begrenzt. Die Deutsche Bahn AG erarbeitet derzeit die Vorentwurfsplanung für das Vorhaben "ESTW Strecke 6409". Dieses Vorhaben hat nach derzeitigem Planungsstand keine Auswirkungen auf das Plangebiet.
Grundsätzlich wird durch die Deutsche Bahn AG um die Beachtung der nachstehend genannten Bedingungen gebeten. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Maßnahme betroffenen Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkung zu gewährleisten. Bei der Bauausführung und auch während der Vorbereitung der Maßnahme ist der Regellichtraum nach der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung stets freizuhalten. Die Baustelle ist daher gleisseitig so abzusichern bzw. abzusperren, dass Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs und des Bahngeländes generell ausgeschlossen werden und Baumaterialien, Werkzeuge, Geräte u.a. nicht in Richtung Gleisanlagen fallen können. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein mindestens 6 Wochen vor Baubeginn ein entsprechender Betra-Antrag bei der DB Netz AG, Niederlassung Südost, Koordination Bau und Betrieb, I.NP-SO-D-MGB (B), Editharing 41, 39108 Magdeburg einzureichen. Beleuchtungen und beleuchtete Werbeeinrichtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkungen zu den Anlagen

der Eisenbahn entstehen. Eine mögliche Falscherkennung von Signalbildern (rot, gelb, grün) der Deutschen Bahn AG ist damit unbedingt auszuschließen. Es ist durch entsprechende Maßnahmen der unbefugte Zutritt bzw. das Befahren des Bahngeländes stets auszuschließen. Alle Arten von Abwasser sowie Oberflächenwasser dürfen nicht auf und über Bahngrund abgeleitet oder zum versickern gebracht werden.
Der Bebauungsplan steht der Einhaltung der vorgenannten Hinweise nicht entgegen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
- das Interesse an der Realisierung des Vorhabens
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
- das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.22 "Helldamm 9" in der Gemeinde Barleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs.6 Nr.2 BauGB). Durch die Planung wird die Fläche für ein Einfamilienhaus geschaffen.
Die Belange von Natur und Landschaft werden beachtet und eine angemessene Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Wunsch nach Eigentumsbildung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		1.865 m²
Allgemeines Wohngebiet		1.865 m²
davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung	260 m²	

Barleben, Juni 2009

Keindorff
Bürgermeister

GEMEINDE BARLEBEN 8 Landkreis Börde