SATZUNG DER GEMEINDE BARLEBEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET " OLVENSTEDTER WEG "

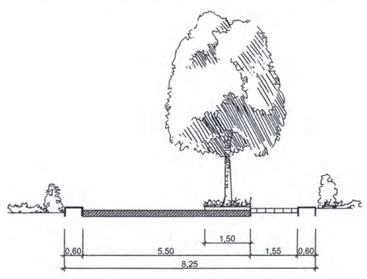
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1 S. 2141) sowie gem. § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 mit örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet "Olvenstedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

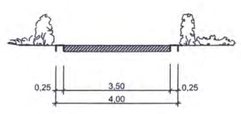
Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

M. 1 : 1000

STRAßENPROFILE M. 1 : 100



AM BLUMENFELD



PRIVATE WOHNWEGE

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	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GR 175m2	MAXIMAL ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
GF 275 m2	MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSGRÜN	§ 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	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
M	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZUR ABFALLENTSORGUNG (MÜLLGEFÄSSTANDORT)	§ 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB
G/F/L	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
L	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	II. DARSTELLUNG (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
945	FLURSTÜCKSNUMMER	
	BÖSCHUNG	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
1	TEILGEBIET	

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Nr. 1 : 1000
des Katasteramtes: Haldensleben
Gemeinde: Barleben
Gemarkung: Barleben
Flur: 17
Maßstab: 1 : 1000
Stand der Planungsunterlage (Monat, Jahr): 05 / 2003
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt: Haldensleben
am: 13.11.2003
Aktenzeichen: 30.2-P-92103 (A9-3910-2003)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 17. Mai 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 2. Juli 2001 bis 17. Juli 2001 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 Satz1 BauGB ist am 30. Juli 2001 durchgeführt worden.

4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. Juli 2001 und 06. August 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Gemeinderat hat am 13. Dezember 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.4 mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06. August 2002 bis zum 09. September 2002 während der Dienstzeit von 9.00 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 15.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 29. Juli 2002 bis zum 09. September 2002 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barleben, den 11.03.2004 Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Haldensleben, den 13.11.2003 Siegelabdruck Katasteramt

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. Dez. 2001 und am 15. Mai 2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan Nr.4 mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15. Mai 2003 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluss gebilligt.

Barleben, den 11.03.2004 Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

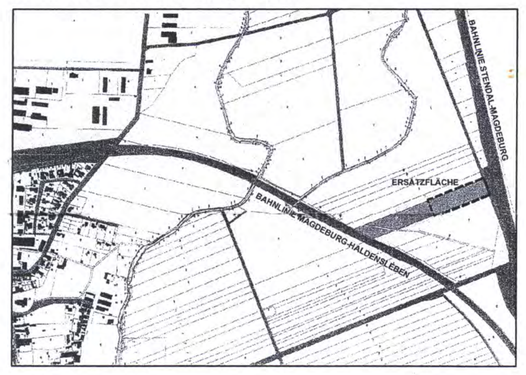
Barleben, den 11.03.2004 Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr.4 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 15.03.2004 bis zum 30.03.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44, 246a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 29.03.2004 in Kraft getreten.

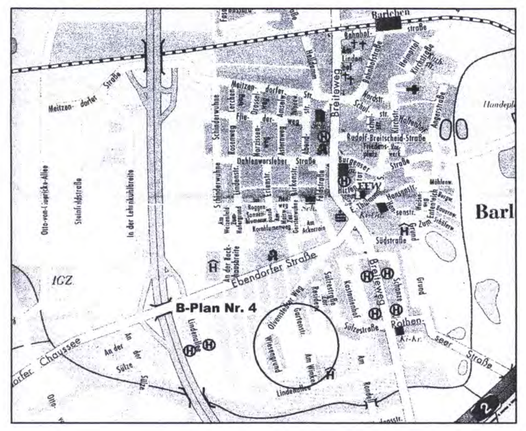
Barleben, den 10.05.2004 Siegelabdruck Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

über die Lage der naturschutzrechtlichen Ersatzfläche in der Flur 5, Flurstück 39 / 1 der Gemarkung Barleben



LAGEPLAN



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 die maximale Geschossfläche für bauliche Anlagen in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

2) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

2.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilgebieten 1, 2 und 4 beträgt 500 m². Ausnahmsweise darf im Teilgebiet 4 bei Errichtung eines Doppelhauses die Mindestgröße des Baugrundstücks je Doppelhaushälfte 325 m² betragen.

3) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

3.1. In allen Teilgebieten sind maximal zulässig:

a) zwei Wohneinheiten je Einzelhaus

b) eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.

4) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16, 18 BauNVO

4.1. Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in allen Teilgebieten maximal 0,50m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen.

4.2. 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 3 für die Traufhöhe 3,75 und für die Gebäudehöhe 8,50 m,

b) in dem Teilgebiet 4 für die Traufhöhe 6,00 m und für die Gebäudehöhe 9,50 m.

5) Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB

5.1. In allen Teilgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m von der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche aus gemessen zulässig.

6) Grünordnerische Festsetzungen

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

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

6.2. Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume müssen als:

a) Laubbäume einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm,

b) Obsthochstämme einen Stammumfang von mindestens 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 muss mindestens 6,00 m² betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).

6.3. 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. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).

6.4. Innerhalb der öffentlichen Spielplatzfläche sind 20% der Gesamtfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Insgesamt sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).

6.5. Südlich der Teilgebiete 2 und 4 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine naturnahe Bepflanzung mit Rasen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die Baum- und Strauchpflanzungen müssen eine Fläche von mindestens 20% der Gesamtfläche einnehmen. Je 150 m² Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).

6.6. In den Teilgebieten 1 und 4 ist entlang der östlichen Gebietsgrenze eine 1 ½-reihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Straucharten anzulegen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).

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

6.8. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 i. V. m. § 8 a BNatSchG befinden sich in der Gemarkung Barleben, Flur 4, Teilfläche der Flurstücksnummer 39/1. Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme wird die Umwandlung von bisheriger Ackerfläche in extensives Grünland festgesetzt. (Hinweis: GOP als Anlage 1 zur Begründung).

7) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

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

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 85 BauOLSA, § 87 BauOLSA

1) Räumlicher Geltungsbereich

1.1. Geltungsbereich ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 für das Gebiet „Olvenstedter Weg" der Gemeinde Barleben.

2) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 87 (1) 1 + 6 BauOLSA

2.1. In allen Teilgebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 25° - 45° betragen. Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit zulässig.

Ebenso dürfen Dächer auch als bewachsenes Gründach ausgeführt werden.

2.2. Die Gestaltung der Fassaden ist nur in rotem, braunem oder weißem Verblendmauerwerk oder mit einem glatten, hellgetönten Außenputz zulässig. Für Teilflächen der Fassade ist auch die Verwendung einer Holzverkleidung zulässig.

2.3. Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen. Ebenso müssen je Doppelhaus das Material und der Farbton für die Dach- und Fassadengestaltung müssen je Doppelhaus einheitlich sein.

2.4. 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.

2.5. In allen Teilgebieten müssen für die Gestaltung der Fassade von Garagen die gleichen Materialien und Farben wie für das Hauptgebäude verwendet werden. Ausnahmsweise ist auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung zulässig.

2.6. 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 Grundstückflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedungen

§ 87 (1) 4 BauOLSA

3.1. Alle offenen 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 4,50 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

3.3. Grundstückseinfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur zulässig als:

a) lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder

b) Einfriedung aus Holzzäunen oder

c) Drahtzäunen in Verbindung mit lebenden Hecken.

Ebenfalls zulässig sind Zäune in Verbindung mit Mauerpfeilern. Alle Zäune dürfen eine 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 umgeben sein. Ebenso ist eine Umpflanzung mit einer einheimischen Laubholzhecke zulässig.

Die Höhe der Einfassungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE BARLEBEN FÜR DAS GEBIET "OLVENSTEDTER WEG"

JÄNICKE UND BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

HARDENBERGSTRASSE 18
24105 KIEL
0431/5709190 FAX 5709199

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE BARLEBEN IM OHREKREIS FÜR DAS GEBIET „OLVENSTEDTER WEG“

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan 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 am 17. Mai 2001 und wurde anschließend ortsüblich bekannt gemacht. Das städtebauliche Konzept und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Bebauung des Wohngebietes am Olvenstedter Weg wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB den Bürgern am 19. Juli 2001 vorgestellt.

Die von der Planung betroffenen wichtigsten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. Juli 2001 bereits frühzeitig am Planverfahren beteiligt worden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06. August 2002 bis zum 09. September 2002. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06. August 2002 erneut an der Planung beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden am 15. Mai 2003 geprüft. Der abschließende Satzungsbeschluss erfolgte am 15. Mai 2003 durch den Rat der Gemeinde Barleben.

Entsprechend § 8 (2) BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des rechtsgültigen Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt. Die Festsetzungen entsprechen ebenso den Darstellungen des sich in Aufstellung befindlichen Entwurfes des Landschaftsplanes über das Gebiet der Gemeinden Barleben, Ebendorf und Meitzendorf der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland.

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

Ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Vorprüfung über eine Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei Anwendung des § 3 ff des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 27. Juli 2001) ergeben hat, dass bei einer Größenordnung des geplanten Neubaugebietes keine UVP-Pflicht besteht. Entsprechend Anlage 1 zum UVPG wird die Neubebauung als Städtebauprojekt Nr. 18.7 eingeordnet. Die mögliche Größe der Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO liegt insgesamt unter 20.000 m².

2) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortsteil von Barleben und südlich der Ebendorfer Straße. Verkehrlich angebunden ist das Gebiet über den Olvenstedter Weg.

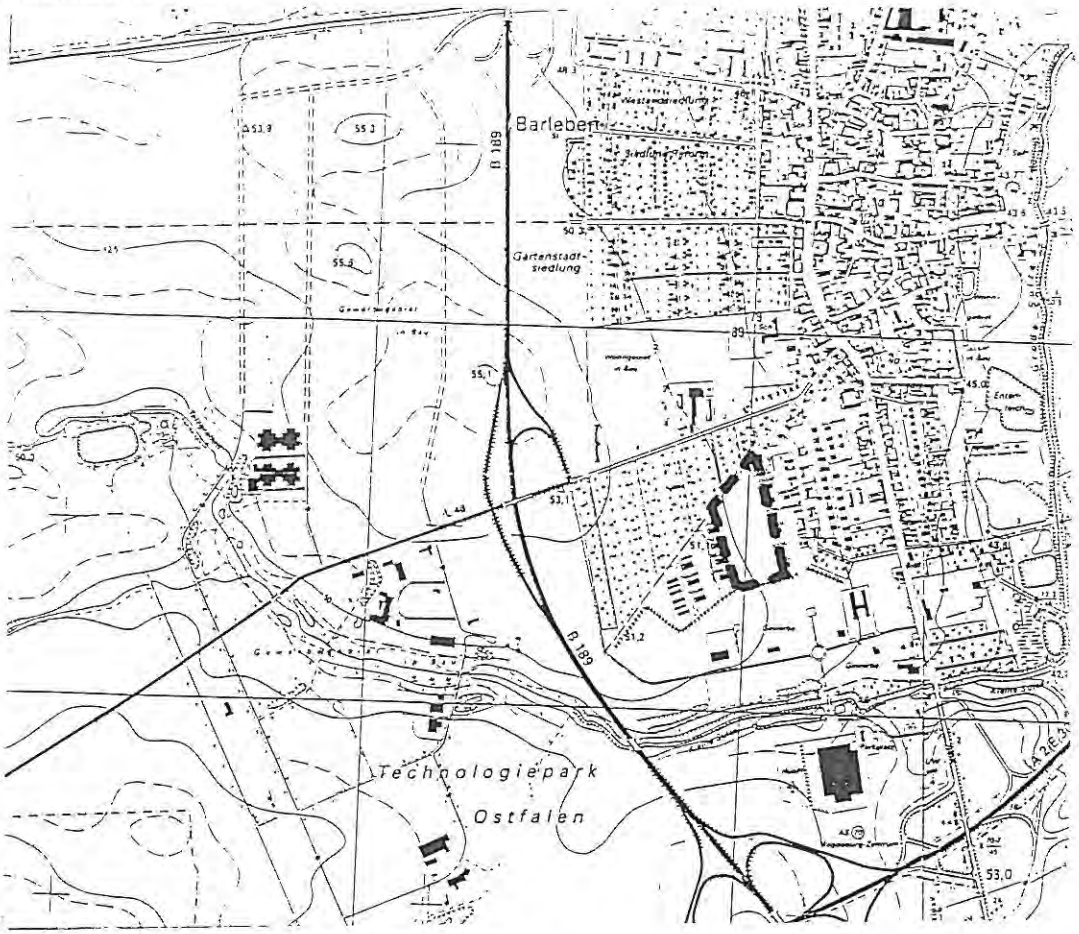
Westlich und östlich grenzen viergeschossige Wohnbauten eines Wohngebietes an, die bis etwa 1995 errichtet wurden. Nördlich schließt ein größeres Kleingartengelände an und südlich des Plangebietes befindet sich ein teilweise bebautes Gewerbegebiet.

Zwischen dem zukünftigen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet befindet sich ein ca. 4,0 m hoher Lärm- und Sichtschutzwall.

In 900 m Entfernung verläuft im Süden die Autobahn A 2 und im Westen 500 m entfernt die B-189.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,73 ha.

ÜBERSICHTSPLAN



3) STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Die Gemeinde Barleben beabsichtigt auf der vormalig landwirtschaftlich genutzten Fläche ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Fläche wird seit mehreren Jahren nicht mehr beackert und hat sich zu einer ungepflegten Brachfläche entwickelt, die sich sehr negativ auf das Ortsbild auswirkt. Durch eine Bebauung mit Wohngebäuden könnte eine städtebauliche Entwicklung in diesem Ortsteil gefördert und eine bauliche Verbindung zwischen den vorhandenen Baugebieten am Olvenstedter Weg erreicht werden.

In der nahen Umgebung des Plangebietes herrscht eine Bauweise mit vorwiegend eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vor. Diese Bauweise ist auch für das Plangebiet des vorliegenden B-Planes Nr. 4 vorgesehen. Geplant sind vorwiegend Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise. Lediglich im östlichen Randbereich ist eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Es ist nicht mehr das städtebauliche Ziel der Gemeinde Barleben, die direkt anschließende viergeschossige Bauweise mit Mehrfamilienhäusern fortzusetzen, da diese Art der Bebauung sich in der Zwischenzeit zumindest in diesem Ortsteil als ortsbildfremd herausgestellt hat.

Vorgesehen sind Wohngebäude mit einer maximalen Grundfläche von 175 m² auf im Mittel 500 m² großen Grundstücken. Textliche Festsetzungen über die Trauf- und Gebäudehöhen sowie Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude sollen das beabsichtigte Erscheinungsbild des Wohngebietes sowie seine städtebauliche Dichte regeln.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu einer Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wie die bereits frühzeitig erfolgte landesplanerische Stellungnahme des Regierungspräsidiums Magdeburg und des Amtes für Regionalplanung und Bauordnung des Landkreises Ohrekreis ergeben haben.

Die zukünftige Bebauung und Erschließung des Wohngebietes bedeuten einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Auf Grund der allseits vorhandenen Bebauung wird der baulichen Nutzung des Plangebietes der Vorrang gegenüber einer Kompensierung des erforderlichen Ausgleiches innerhalb des Geltungsbereiches gegeben.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf soll auf einer geeigneten externen Fläche geschaffen werden. Die naturschutzrechtlichen Belange werden durch einen Grünordnungsplan berücksichtigt, der im Zuge des B-Planverfahrens erarbeitet und dessen städtebaulich relevanten Planinhalte als verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

4) BEBAUUNGSKONZEPT

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept wurde mit einigen Alternativen entwickelt. Ziel der Gemeinde ist die Entwicklung eines Wohngebietes, dessen Bebauung im Maßstab und im Erscheinungsbild einen Bezug zum vorhandenen Ortsbild in diesem Siedlungsbereich aufweist.

Das geplante Wohngebiet wird über den Olvenstedter Weg mit Anschluss an die Ebendorfer Straße an das örtliche Straßennetz von Barleben angeschlossen. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße, deren Regelquerschnitt den Richtlinien der EAE 85/95 entspricht. Als Wendemöglichkeit ist ein Wendehammer entsprechend den Richtlinien vorgesehen. Die Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern des Landkreises bereits vorab genehmigt worden. Auf Beschluss des Gemeinderates hat die Straße bereits den Namen „Am Blumenfeld" erhalten. In der Planzeichnung wird der Name bisher jedoch noch nicht vermerkt.

Grundstücke der westlich gelegenen Teilgebiete sollen über private Wohnwege an die öffentliche Wohnsammelstraße angebunden werden. Diese Wege werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt.

Im Bereich des Wendehammers und entlang der Sammelstraße werden für die etwa 40 Hauseinheiten 17 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Weitere 8 Parkplätze sind außerhalb des Geltungsbereiches im dazugehörigen Abschnitt des Olvenstedter Weges vorhanden.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu errichten. Wobei der Mindestabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen 6,0 m zur Erschließungsfläche beträgt. Hierdurch besteht die Möglichkeit weitere Stellplätze im Bereich der Zufahrt auf privater Fläche für zusätzliche Fahrzeuge zu schaffen.

Die Bebauung des Gebietes ist mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dabei wird entlang des Olvenstedter Weges als räumlicher Übergang zur benachbarten Kleingartenanlage sowie im westlichen Randbereich entlang der bewachsenen Grabenzone bzw. im Süden entlang des Lärmschutzwalles, eine aufgelockerte Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern angestrebt. Die Erschließung der Grundstücke am Olvenstedter Weg erfolgt von dieser Straße aus.

Im östlichen Randbereich ist eine straßenbegleitende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Auf Grund der Lage dieser Grundstücke in direkter Nachbarschaft zu den mehrgeschossigen Gebäuden dürfen in diesem Teilgebiet die Gebäude bei einer maximalen Höhenbegrenzung in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Eingeschlossen durch die Mehrgeschosser und der Straße auf der westlichen Seite soll durch die Bauweise die Möglichkeit bestehen den Wohnwert dieser Grundstücke zu erhöhen. Die Erschließung erfolgt direkt von der Straße aus.

Im mittleren Teil des Plangebietes sollen beiderseits der Wohnwege eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die gruppenartige Anordnung der Bebauung beiderseits der Wege soll die Nachbarschaftsbeziehungen der zukünftigen Bewohner fördern.

Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder werden erfahrungsgemäß in derartigen Wohngebieten auf den Grundstücken durch die Bewohner geschaffen. Dennoch soll ein etwa 430 m² großer öffentlicher Spielplatz für Kinder bis zu 12 Jahren im südlichen Bereich in Verbindung mit der Grünfläche, entlang des bewachsenen Lärm- und Sichtschutzwalles, geschaffen werden.

5) **Grünordnung**
(siehe GOP als Anlage Nr. 1 zu dieser Begründung)

Mit der Bebauung der benachbarten Gebiete wurde auf der Fläche des Bebauungsplanes die landwirtschaftliche Nutzung eingestellt und aus der intensiv genutzten Ackerfläche hat sich ein Ruderalflur entwickelt. Diese ist durch die umgebende Bebauung stark isoliert und wird durch die benachbarten Nutzungen in ihrer natürlichen Entwicklung als Müllablagerfläche und teilweise Spielfläche beeinträchtigt. Im Süden berührt der begrünte Lärmschutzwall entlang des Gewerbegebietes „Kurze Sülte" den Untersuchungsraum. Die Begrünung auf dem Wall ist stellenweise lückenhaft, beginnt aber sich langsam gegen die Hochstauden durchzusetzen.

Die geplante Wohnbebauung bedeutet einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. 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 § 7 NatSchG LSA in Verbindung mit § 8 a 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.

Ein Grünordnungsplan ist nach dem NatSchG LSA aufzustellen, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird und Natur und Landschaft dadurch erstmalig beeinträchtigt werden können. Betroffen sind die Schutzgüter der Natur wie:

- Boden,
- Grund- und Oberflächenwasser,
- Landschaftsbild,
- Arten und Lebensgemeinschaften,
- Klima, Luft.

Die Maßnahmen der Grünordnung gliedern sich in die Vermeidungs-, Ausgleichs- und die Ersatzmaßnahmen.

Im Kapitel 7 des Grünordnungsplanes (GOP liegt als Anlage dieser Begründung bei) werden Auswirkungen des Vorhabens und die vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung unter den Unterpunkten 7.1 bis 7.6 der schriftlichen Erläuterungen zum GOP ausführlich dargestellt. Die daraus resultierenden, städtebaulich relevanten Festsetzungen sind rechtsverbindlich im Teil B – Text des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen worden. Siehe hierzu auch Kapitel 8 der Begründung zum GOP.

Zur Vermeidung und Minimierung zählen u. a. folgende Maßnahmen:

- Für alle festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Im GOP ist eine Pflanzliste enthalten.

- Durchgrünung des Wohngebietes.
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und deren Zufahrten für den ruhenden Verkehr und den Straßen- und Wegeflächen.
- Versickerung oder Nutzung des unbelasteten Regenwassers.

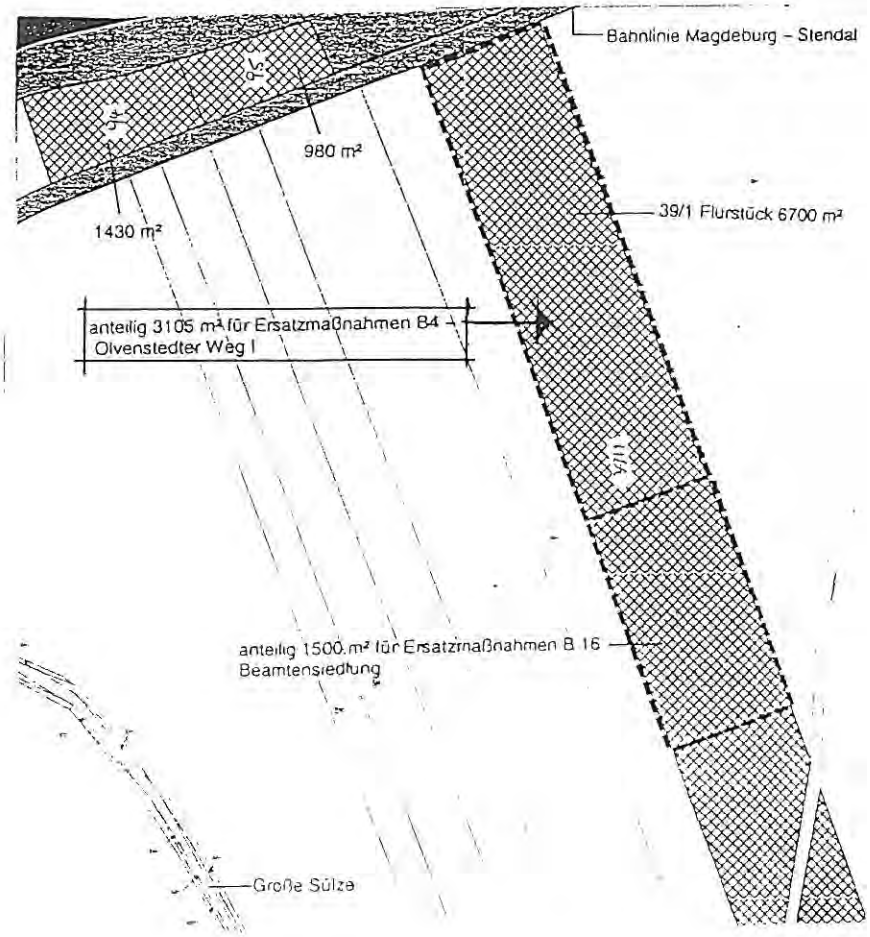
Grundsätzlich ist zur Kompensation der Versiegelung von Böden eine Entsiegelung erforderlich. Eine Entsiegelung war im vorliegenden Fall im Untersuchungsraum nicht möglich. Auch die Entsiegelung entfernter Gebiete ist unter den derzeitigen Bedingungen nicht realistisch. Da keine Entsiegelung möglich ist, sind vorhandene Böden aufzuwerten. Damit erfolgt eine deutliche Aufwertung dieser Flächen und eine Stabilisierung der Bodenfunktionen.

Durch die Baum- und Strauchpflanzungen im Wohngebiet mit standortgerechten heimischen Arten, sowie durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen, kann der Eingriff durch die Bebauung innerhalb des Gestaltungsbereiches nicht ausgeglichen werden. Es sind somit Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die Fläche für Ersatzmaßnahmen liegt nordöstlich der Ortslage von Barleben im Bereich der Bahnlinie Magdeburg-Stendal. In der Flur 5, auf den Flurstücken 39/1; 94 und 95 wird eine Fläche von insgesamt 9.110 m² als eine zentrale Ersatzmaßnahme für mehrere Vorhaben der Gemeinde vorbereitet. Von dieser Fläche werden anteilig 3.105 m² für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 (Olvenstedter Weg) vorgesehen. Weitere 1.500 m² sind für den Bebauungsplan Nr. 16 (Beamtensiedlung) eingeplant.

Als Ersatzmaßnahme ist geplant:

- die Umwandlung einer 3.105 m² großen Ackerfläche in extensives Grünland. Die Flächen sind nach der Ernte umzubrechen und es ist eine Gräsermischung (Landschaftsrasen) anzusäen. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind diese Flächen mindestens zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist zu beseitigen.



6) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da das zukünftige Neubaugebiet 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.

Das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Anzahl der Vollgeschosse und Höhenangaben zu den Gebäuden haben zu einer Gliederung des Plangebietes in 4 Teilgebiete geführt.

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 Grundflächenzahl beträgt 175 m², welches bei einer maximalen Ausnutzung der Grundstücke einer durchschnittlichen GRZ von etwa 0,35 des Plangebietes entspricht.

In den Randbereichen des Plangebietes wird zur Förderung der Durchgrünung eine Mindestgröße der Grundstücke von 500 m² in den Teilgebieten 1, 2 und 4 festgesetzt. Da im Teilgebiet 4 auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig ist, darf ausnahmsweise das Grundstück einer Doppelhaushälfte mindestens 325 m² betragen.

In dem Teilgebiet 3 im mittleren Teil des Plangebietes wird auf eine Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen verzichtet, jedoch darf auch in diesem Gebiet die maximale Grundfläche der Gebäude und anrechenbaren baulichen Anlagen nicht über 175 m² betragen.

Das Maß der baulichen Nutzung gibt aber allen zukünftigen Hauseigentümern ausreichende Möglichkeiten eine angemessene Wohnfläche zu gestalten und Erweiterungen vorzusehen.

Auch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden mit nur 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte dient:

- dem Ziel der städtebaulichen, ortsbezogenen Strukturerhaltung,
- der Beschränkung des Verkehrsaufkommens.

Die Straßenprofile für die Haupterschließungsstraße und die Wohnwege entsprechen den Empfehlungen der EAE 85/95 für derartige Verkehrsflächen. Die öffentliche Haupterschließungsstraße ist in ihrem Querschnitt und ihrer Gestaltung verkehrsberuhigt geplant und wird deshalb als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im Bereich der privaten Wohnwege werden im Einmündungsbereich zur Erschließungsstraße gemeinschaftlich zu nutzende Müllgefäßstandorte vorgesehen, auf denen die unterschiedlichen Abfallbehälter am Tag ihrer Abfuhr aufgestellt werden können. Alle anderen Grundstücke im Plangebiet sind an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angeschlossen. Die Entsorgung der Abfälle kann von dieser Straße aus erfolgen

6.2 Bauweise und gestalterische Anforderungen

Die zukünftigen Gebäude sollen in ihrer Bauweise und Gestaltung sowie in ihrer Ensemblewirkung einen Bezug zu den benachbarten Baugebieten aufweisen

Die in direkter Nachbarschaft befindliche, mehrgeschossige Bebauung soll, da in der Zwischenzeit als ortsuntypische Architektur erkannt, bewusst nicht als gestalterisches Leitbild aufgenommen werden.

Festgesetzt wird eine vorwiegend eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern in den nördlichen, westlichen und südlichen Randbereichen. Einzel- und Doppelhäuser sind nur in der zentralen Lage im Teilgebiet 3 und am östlichen Gebietsrand im Teilgebiet 4 zulässig. In dem letztgenannten Teilgebiet besteht die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung, da den Grundstücken zum einen auf ihrer besonnten westlichen Seite die Straße vorgelagert ist und zum andern auf der östlichen Seite die massiven mehrgeschossigen Wohngebäude anschließen, ohne dass hier eine bewachsene Baum- und Strauchzone schützend und sichtbehindernd dazwischen liegt und in der Höhe vermittelnd wirkt. Die mögliche Zweigeschossgkeit im Teilgebiet 4 soll helfen den Wohnwert dieser Grundstücke aufzuwerten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind übergreifend angeordnet, um eine spätere Teilung der Grundstücke nach den individuellen Bedürfnissen der späteren Eigentümer zu ermöglichen.

Wie bereits mehrfach erwähnt, wird für die 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. Es wird jedoch auf die Festsetzung der Stellung der Gebäude verzichtet. Vorgegeben wird ein Gestaltungsrahmen, der u. a. folgende wesentliche Festsetzungen beinhaltet:

- Fassadengestaltung in Verblendermauerwerk oder Außenputz oder auch auf Teilflächen Holzverkleidungen,
- Geneigte Dächer mit einem Winkel von 25° bis 45° und einer Eindeckung mit Dachziegeln,
- Angabe der maximalen Höhen der Erdgeschossfußböden in den einzelnen Baufeldern sowie Gebäude- und Traufhöhen der Häuser,
- Gestaltung der Dachaufbauten,
- Möglichst bebauungsfreie Vorgartenzonen durch Einschränkungen bei der Einrichtung von Garagen und Carports auf den Grundstücken,
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Einfriedigungen und Grundstückszufahrten.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Dabei ist bei einem Abstand für Garagen und Carports von mindestens 6,0 m bis zur öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche das Abstellen von zusätzlichen Fahrzeugen im Bereich der Zuwegung möglich.

7) Lärmschutz

Für die Aufstellung des B-Plan Nr. 1 für das südlich angrenzende Gewerbegebiet „Kurze Sülte" und der zum gleichen Zeitpunkt geplanten Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden auf Bauflächen südlich des Olvenstedter Weges wurde im Jahre 1993 ein schalltechnisches Gutachten für das Gewerbe- wie auch für das Wohngebiet erarbeitet.

Die Beurteilung ergab, dass Beschränkungen der Geräuschemissionen im Gewerbegebiet erforderlich waren. Das Gewerbegebiet wurde aus lärmtechnischen Gründen gegliedert. Als Ergebnis der Berechnungen wurden maximal zulässige, flächenbezogene Schall-Leistungspegel für die einzelnen Teilgebiete festgesetzt, die eine Verträglichkeit zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet gewährleisten.

Die Festsetzung des angrenzenden B-Planes Nr. 1 über das Gebiet „Kurze Sülte" können unverändert bestehen bleiben. Das schalltechnische Gutachten von 1993 hat bereits damals das Wohngebiet berücksichtigt.

Die Verträglichkeit ist gegeben, unter der Voraussetzung, dass die ermittelten Abstände zwischen den Bebauungen beider Gebiete eingehalten werden Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese berücksichtigt.

Die Gemeinde ist bestrebt, auf den bisher noch nicht genutzten Grundstücken im Gewerbegebiet neue Betriebe anzusiedeln. Die Art dieser Betriebe hat den Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gewerbegebiet sowie den Standortgegebenheiten zu entsprechen. Hierbei wäre die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens, bei dem Emissionen, wie z. B. Lärm, Gerüche oder Staub auftreten könnten, im Einzelfall zu prüfen, um eine Störung benachbarter Betriebe, wie auch der Wohngebiete auszuschließen. Selbstverständlich ist bei der Prüfung einer zukünftigen Ansiedlung auch der Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden, welcher eine Verträglichkeit von Gewerbebetrieben gegenüber Wohngebieten regelt.

Ein weiteres Ergebnis des Gutachtens war die Anlage einer 40,0 m breiten Grünzone zwischen beiden Gebieten, im Sinne einer Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Innerhalb dieser Fläche ist im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes ein ca. 4,0 m hoher Wall entstanden. Dazu kommen auf der Seite des Gewerbegebietes noch 5,0 m, die für Anpflanzungen zu nutzen sind und weitere 5,0 m bis zur Baugrenze, so dass ein Schutzstreifen von 50,0 m Wohnbebauung und Gewerbebebauung freigehalten wird. Dieser Abstand zur Wohnbebauung wird im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4 eingehalten. Anzumerken ist, dass das damalige Gutachten viergeschossige Wohngebäude berücksichtigt und somit ein höherer Lärmschutz erforderlich war.

8) Technische Infrastruktur

Im nördlich angrenzenden Olvenstedter Weg liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Kanäle. Es ist geplant die neuen Leitungen und Kanäle von dem Einmündungsbereich der Wohnsammelstraße in das Neubaugebiet zu führen. Über die Haupterschließungsstraße und die privaten Wohnwege kann jedes Grundstück im Wohngebiet angeschlossen werden.

Die Erschließungsplanung ist im Zuge des Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan bereits in Abstimmung mit den Fachbehörden und den zuständigen Ämtern des Landkreises erfolgt und zwischenzeitlich genehmigt worden. Die Abnahme hat im Mai 2002 stattgefunden.

In der Planstraße A (Straßenname „Am Blumenfeld") und den privaten Wohnwegen ist ein Mischwasserkanal mit Anschluss an den vorhandenen Kanal im Olvenstedter Weg verlegt worden. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ).

Das im Bereich der Planstraße A von Schadstoffen belastete Oberflächenwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Das Regenwasser der weniger befahrenen beiden Wohnwege verbleibt dagegen auf den anliegenden Grundstücksflächen.

Die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers kann auf den Grundstücks- und Freiflächen versickern. Nach Stellungnahme des geologischen Landesamtes ist mit oberflächennahen versickerungsfähigen Sand- und Kiesschichten zu rechnen. Diese Annahme wird auch durch vorgenommene Bodensondierungen unterstützt. Eine Regenwasserversickerung wird als möglich erachtet. Ein Nachweis über die Ableitung des Regenwassers ist im Rahmen der Bauantragstellung von den jeweiligen Bauherren zu erbringen

Im westlichen Randbereich des Plangebietes verläuft ein offener Entwässerungsgraben, der auch der Ableitung von Regenwasser aus dem benachbarten Gebiet dient. In diesem Graben können im Teilgebiet 2 die direkt angrenzenden Grundstücke ebenfalls ihr Regenwasser einleiten. Die Grabenfläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der beiderseitigen Anlieger belastet.

Die Verlegung der Trinkwasserleitungen zu den einzelnen Grundstücken im Plangebiet ist erfolgt. Trager der Versorgung ist der WWAZ

Die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist im Brandfall gewährleistet. Über einen Zeitraum von 2 Stunden kann eine Entnahme von Löschwasser ermöglicht werden. Im Zuge der genehmigten Erschließungsplanung ist die Löschwasserversorgung nach den bestehenden technischen Regeln ausgelegt worden. Die Erreichbarkeit aller Grundstücke ist im Brandfall von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gegeben. Im äußeren westlichen Randbereich können die Grundstücke im Teilgebiet 2 außerdem von den ständig zugänglichen Stellplatzflächen zwischen den benachbarten mehrgeschossigen Wohngebäuden aus problemlos erreicht werden.

Die Leitungen für die Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität und Gas wurden bereits von der AVACON als Versorgungsträger zu allen Grundstücken verlegt. In der Planstraße A liegen eine Mitteldruckgasleitung sowie Mittel- und Niederspannungsstromkabel. Die vorhandenen Leitungen sind bei der künftigen Bautätigkeit zu beachten. Bei Aufgrabungen ist rechtzeitig die Zustimmung der AVACON zu beantragen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

Durch die externe Ausgleichsfläche verlaufen eine Hochdruckgasleitung der AVACON und eine Ferngasleitung DN 500 sowie ein Kabellehrrohr der VNG-Verbundnetz Gas AG. Die VNG hat eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an der Leitungstrasse und einem 8,0 m breiten Schutzstreifen. Die Leitungsführungen sind bei der Umsetzung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche zu beachten. Vor Durchführung der Maßnahmen ist die Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern durchzuführen. Bei Bepflanzungen sind die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten. Die Abstände betragen 5,0 m für Tiefwurzler und kleinkronige Bäume und 10,0 m für großkronige Bäume. Sträucher und Hecken sind außerhalb des Schutzstreifens anzulegen. Schutzmaßnahmen sind ggf. vor Ort zu klären.

Der Ausbau eines Telekommunikationsnetzes ist bereits mit der Deutschen Telekom, Niederlassung Magdeburg, abgestimmt worden. Alle Grundstücke werden an das Leitungsnetz angeschlossen werden können.

Die Grundstücke in den Teilgebieten 1 und 2 am Olvenstedter Weg werden direkt mit allen Leitungen und Kanälen an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

9) Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet davon auszugehen ist, dass archäologische Funde oder Befunde freigelegt werden können. Die bauausführenden Betriebe sind darauf hinzuweisen, dass bei einer Freilegung die gesetzlich geregelte Meldefrist zu beachten ist.

Der Beginn von Erdarbeiten, die eine Tiefe von 0,5 Meter unterschreiten, ist 14 Tage vor Beginn der zuständigen Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Archäologie in Halle anzuzeigen.

Aufgestellt im Mai 2003

J Ä N I C K E + B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
S K A N D I N A V I E N D A M M 2 5 1
2 4 1 0 9 KIEL, 0 4 3 1 / 5 3 5 8 8 -20
Fax: 04 31/53 10 80 , E-mail: bsj@jaenicke.net

Barleben, den 11.03.2004

GEMEINDE BARLEBEN

Keindorff

- Der Bürgermeister -