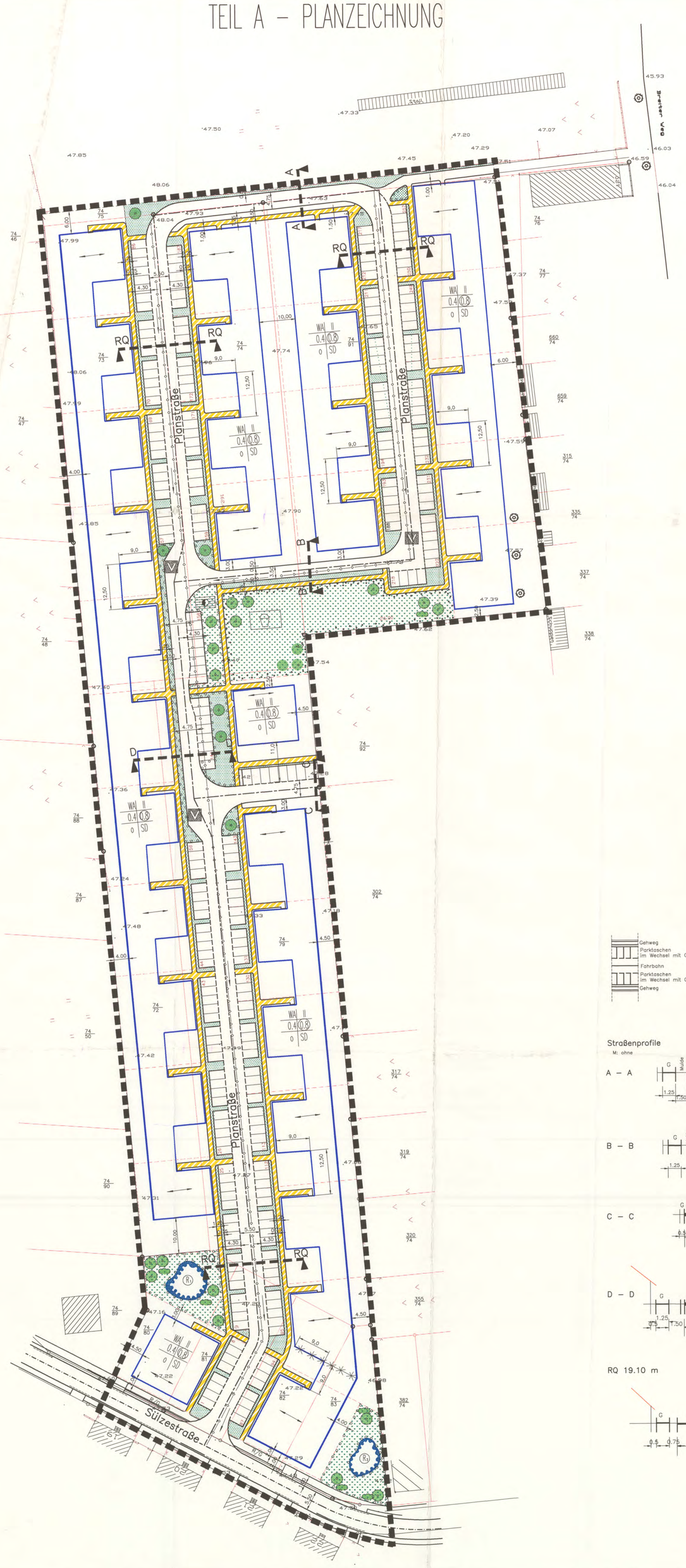
TEIL A – PLANZEICHNUNG



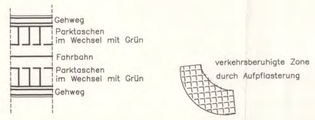
N Festsetzungen zur Grünordnung

GrünordnerischeFestsetzungen zur Grünstruktur:

Bäume
In der Erschließungsstraße sind im Abstand von 15 m oder nach max. 4,5 Stellflächen,einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 1,50 m bis 2,50 m von der Straßenkante anzupflanzen. Es sind mittelgroß bis groß werdende Bäume zu verwenden. (Wildapfel, Wildbirne, Traubenkirsche, Feldahorn, Birke, Linde, Hainbuche o.ä.). Die Standorte sind entsprechend den erforderlichen Abständen zu Leitungen, Einfahrten und Masten der Straßenbeleuchtung anzupassen.
Bei Verwendung von blütenreichen nicht fruchtenden Obstsorten sollten keine Sorten mit gefüllten Blüten, sondern nektarproduzierende verwendet werden.
Weiterhin sind je 300 m² Grundstücksfläche Einzelbäume zu pflanzen.

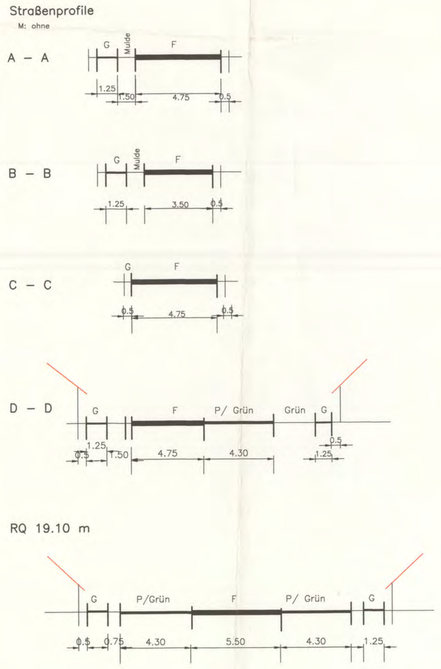
Hecken
Die Hecken an der jeweils hinteren Grundstücksgrenze ist in einer Breite von mindestens 2 m anzulegen. Es sind Einheimische Strucher wie Haselnuß, Mispel, Forsythie, Flieder, Schneeball, Spierstrauch, Schlehe, Blutjohannisbeere o.ä. zu verwenden.

Öffentliche naturnahe Freifläche , Versickerungsflächen
Die Wasserfläche der Versickerugs- und Verdunstungsbecken mit Randbereichen ist entsprechend den Zielen des Naturschutzes zu entwickeln. Dazu sind Flachwasserzonen anzulegen und die Uferlinie ist abwechslungsreich zu gestalten. Die Randbereiche sind unregelmäßig mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.



Straßenprofile

M: ohne



TEIL B – TEXT

Festsetzung der Planzeichenverordnung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9(7) BauGB
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§4 BauNVO
0.4	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
0.8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCOSSE	§ 9(1)1 BauGB
O	OFFENE BAUWEISE	§ 9(1)2 BauGB
	BAUGRENZE	§ 9(1)2 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9(1)11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9(1)11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (Rad- u. Fußwege)	§ 9(1)11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	§ 9(1)11 BauGB
	VERKEHRSGRÜN	§9(1)11 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9(1)15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9(1)15 BauGB
	SPIELPLATZ	§ 9(1)15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	§ 9(1)5 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9(1)25a BauGB
RQ	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN -NR.1)	§ 9(1)16 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9(1)25a BauGB
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHER	§ 9(1)25a BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16(5) BauNVO
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9(1)12 BauGB
	ELEKTRIZITÄT	§ 9(1)12 BauGB
	ABWASSERLEITUNG - UNTERIRDISCH	§ 9(1)13 BauGB

Zeichenerklärung

- VORHANDENE FLURGRENZE
- MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- 48.1 HÖHENPUNKTE ÜBER NN
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 3. GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE (§ 19 BauNVO)
- 4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE (§ 20 BauNVO)
- 5. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- 6. DACHFORM/DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER STELLUNG BAULICHER ANLAGEN INNERHALB EINES BAUGEBIETES
- VORHANDENE BÄUME

Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

1.1 In dem Baugebiet WA sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 nicht zulässig., **Pkt. 5 (Tankstellen)**

2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

2.1 In dem Baugebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig:

a) Terrassen, Kinderspielplatz, Fahrradständer
b) Trennwände zwischen Terrassen
c) Pergolen, Klopfstangen, Müllboxen
d) Wäschetrockenplätze

Alle anderen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen

3. Werbeanlagen gem. ~~§ 13 BauO~~ § 87 BauO LSA

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn es sich um Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Anlagen für amtliche Mitteilungen oder Anlagen zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen handelt.
Sie dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.
Die Werbeanlagen dürfen über die Traufhöhe nicht hinausragen.
Werbeanlagen an Wohnhäusern dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

II Bauweise

Für die Bauweise sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung des § 22 BauNVO verbindlich, *für die Geschossigkeit gilt § 16 (2) Satz 3 BauNVO*

a) Im Plangebiet ist eine zweigeschossige offene Bauweise vorgesehen.
b) Für das festgesetzte Baugebiet sind die max. zulässigen Geschosse als Höchstgrenzen verbindlich festgesetzt.
c) Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zugelassen. Bei einer Dachneigung von mind. 30° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Der Einbau von Solarzellen in geneigten Dächern ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird. Zulässig sind Dachziegel aus gebrannten Ton oder Betonsteinpfannen. Die Farbe für das vorgenannte Material wird rot bis rotbraun vorgeschrieben. *(Empfehlungen)*
d) In dem Baugebiet ist ein Dachgeschoßausbau zugelassen.
e) Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m betragen bezogen auf die angrenzenden Straßenoberkante, gemessen an der Zufahrt.
f) Die Gebäude müssen einen Dachüberstand über die gesamte Gebäudelänge zwischen 0,25 und 0,80 m aufweisen. *(Empfehlungen)*
g) Die Traufhöhe ist mit 6,50 m ü. OKFahrbahn gemessen an der Zuwegung festgesetzt.
Für die unter X und + genannten Festsetzungen können in begründeten Härtefällen Ausnahmeregelungen und Abweichungen getroffen werden.

III Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken und auf der Straße anfallende Regenwasser **ist vor Ort zu versickern.**

Vermerke

Die verwendete 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.

Katasteramt Haldensleben
Trainmann
Vermessungsdirektor
KARTENGRUNDLAGE:

KATASTERAMT HALDENSLEBEN

Liegenschaftskarte: Flurkarte
des Katasteramtes: Haldensleben
Gemeinde: Barleben
Gemarkung: Barleben Nr. 2
Flur: 17
Maßstab: 1 : 500

Stand der Planunterlage: 1.7.94
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt
am: 7.7.94
Aktenzeichen: 348/94

Verfahrensvermerke

VERFAHRENSÜBERSICHT	DATUM
1. Aufstellungsbeschluß	
2. Frühzeitige Beteiligung der TöB gem. § 4 BauGB	
3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	
4. Öffentliche Auslegung und Unterrichtung der TöB gem. § 3(2) BauGB	
5. Beratung der Bedenken und Anregungen	
6. Weitere notwendige Verfahrensschritte bei Änderungen nach der öffentlichen Auslegung: a) Beschluß über erneute Auslegung b) Öffentliche Auslegung und Unterrichtung TöB c) Berechnung der Anregungen und Bedenken	
7. Satzungsbeschluß	
Planaufstellung:	
Planänderungen:	

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.93 (B-Plan) und 29.04.93 Vorhaben- und Erschließungsplan)
Die ortsübliche bekanntmachung des Beschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.03.94 bis zum 17.07.94 erfolgt.
Barleben, den 07.11.94 Siegelabdruck Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Baugesetzbuch beteiligt worden.
Barleben, den 07.11.94 Siegelabdruck Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Barleben, den 07.11.94 Siegelabdruck Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Barleben, den 07.11.94 Siegelabdruck Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.02.1994 bis zum 09.03.1994 während der Dienstzeit von 9.00–12.00 Uhr und 13.00–15.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis auf Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und in der Zeit vom 31.01.1994 bis zum 09.03.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden
Barleben, den 07.11.94 Siegelabdruck Bürgermeister

6. Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 09.06.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Barleben, den 07.11.94 Siegelabdruck Bürgermeister

7. Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom) 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.
Siegelabdruck

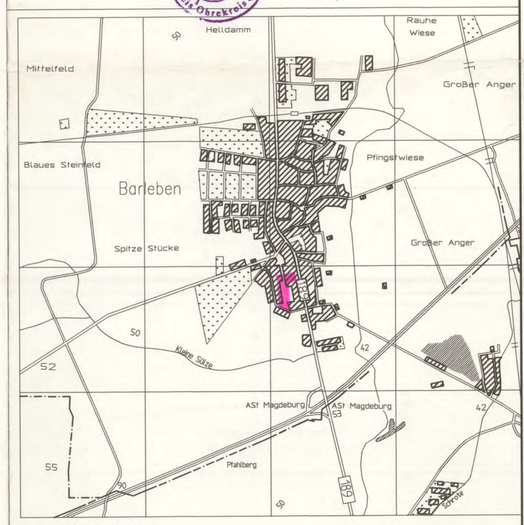
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.06.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.06.94 gebilligt.
Barleben, den 07.11.94 Siegelabdruck Bürgermeister

9. Mit Genehmigung Magdeburg, Az: 34.11.1 vom 28.08 Verfügung vom heutigen Tag den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen.
Magdeburg, den 22.11.94 Siegelabdruck Regierungspräsidium Magdeburg

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.
Barleben, den Siegelabdruck Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Barleben, den 08.11.94 Siegelabdruck Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 07.12.1994 bis zum 08.01.1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, auf die Rechtsfolgen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fristen und Form von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 07.12.1994 in Kraft getreten.
Barleben, den 08.05.1995 Siegelabdruck Landkreis Ohrekreis Bürgermeister



Höhenangaben ü. NN in m

Nr.	Änderungsmitteilung	geändert am:	Name:	geprüft am:	Name:

Vorhaben: Erschließung Wohngebiet Barleben – Sülzestraße

Objekt: Bebauungsplan – Sülzestraße/Breiter Weg mit örtlichen Bauvorschriften

Bauherr: H&T Haus und Grundstücks GmbH, Planstraße 1, 39 179 Barleben

Planverfasser: IBU Ingenieurbüro Bau- und Umwelttechnik GmbH, Ebendorfer Straße 19, 39179 Barleben, Tel. 039203/61336, Fax 039203/61006

	Datum	Unterschrift
Bearb.	06/94	
Gepr.	06/94	
Freig.	06/94	

Zeichnungs– Nr.: 2433 – 1 – 1

Maßstab: 1 : 500

Ingenieurbüro Bau- und Umwelttechnik GmbH
Ebendorfer Str.19 39179 BARLEBEN Tel. 039203/61336-7 Fax 039203/61338

IBU

Gliederung

		Seite
1	**Anlaß und Ziel**	3
1.1	Planaufstellungserfordernis	3
1.2	Investition	3
2	**Beschreibung des Plangebietes**	3
2.1	Planunterlage	3
2.2	Räumliche Begrenzung des Plangebietes	4
2.3	Größe und Topographie des Planbereiches	4
2.4	Baugrund und Altlasten	4
2.5	Eigentumsverhältnisse	5
2.6	Bisherige Nutzung	5
2.7	Zukünftige Nutzung	5
2.8	Lärmschutz	6
3	**Geplante bauliche Anlagen**	6
3.1	Wohnbebauung	6
4	**Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet gemäß §9 BauGB**	6
4.1	Art der baulichen Nutzung (§9, Abs 1, Nr. 1 BauGB)	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs 1, Nr. 1 BauGB)	6
5	**Bauweise (§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**	7
5.1	Allgemeines Wohngebiet	7
6	**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2)**	7
6.1	Satzungsgebiet	7
6.2	Nebenanlagen gemäß §14, Abs. 1, 2 BauNVO	7
6.3	Werbeanlagen gemäß § 13 BauO	8
7	**Gestaltung der baulichen Anlagen**	8
8	**Stellplätze (§ 9, Abs. 1, 4 BauGB)**	9
9	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und 20 BauGB)**	9
10	**Erschließungsbaumaßnahmen**	9
10.1	Verkehrliche Erschließung	9
10.2	Ver- und Entsorgung	10
10.3	Oberflächenwasser	10
10.4	Schmutzwasser	11

10.5 Trinkwasser 11
10.6 Elektroversorgung 11
10.7 Gasversorgung 11
10.8 Fernmeldeanlagen 11
10.9 Geschätzte Kosten 11
10.10 Kostenübernahme 12

11 Flächenbilanz 12

1 Anlaß und Ziel

1.1 Planaufstellungserfordernis

Der Landkreis Wolmirstedt gehört einem der Entwicklungsräume des Landesentwicklungsprogrammes Sachsen-Anhalt an, welches Schwerpunkte zur vorrangigen Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten setzt.

Durch die Entstehung des Gewerbeparks Ostfalen werden zahlreiche Arbeitsplätze in der nächsten Nähe von Barleben geschaffen.

Aus diesem Grund erlangt Barleben als Einzugs- und Wohngebiet in Zukunft eine große Bedeutung.

Das Bauvorhaben dient damit der Bedarfsdeckung dringend benötigten Wohnraums sowohl in der Gemeinde als auch in der Großstadtrandlage.

Eine optimale Bebauung mit minimaler Versiegelung der Flächen wird angestrebt. Die Realisierung erfolgt durch den Bau von 33 Einzelhäusern mit 6 Wohnungseinheiten je Haus, d. h., insgesamt 198 WE.

Somit entsteht ein modernes Wohngebiet mit hoher Wohnqualität in verkehrstechnisch günstiger Lage.

1.2 Investition

Die R & T - Haus und Grundstücksgesellschaft mbH als Investor bzw. Vorhabenträger für das im Bebauungsplan umgrenzte Gebiet, verpflichtet sich zur Durchführung der erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bis zum 31.12.1995.
Die Haus und Grundstücks GmbH übernimmt die Planungs-, Erschließungs- und Realisierungslast in dem Satzungsgebiet, soweit sie für die funktionsgerechte Nutzung des geplanten Vorhabens notwendig ist.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Planunterlage

Als Planunterlage diente der Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen im Maßstab 1:500, hergestellt durch die Gruppe Hartmann & Maschner, Sudenburger Wuhne 47 - 51 in 39116 Magdeburg.

2.2 Räumliche Begrenzung des Plangebietes

Das geplante Wohngebiet Barleben-Sülzestraße liegt im Süden der Ortslage westlich der B 189.
Es wird umgrenzt:

* im Norden : Flur 3- Flurstück 43/1, 74/75
* im Süden :Sülzestraße (südliche Straßenseite)
* im Osten : Flurstück 74/76; 74/77; 660/74; 659/74; 315/74; 335/74; 337/74; Teilfläche von 74/78; Flurstück 302/74; 317/74; 319/74; 320/74; 355/74; 382/74
* im Westen : 74/46; 74/47; 74/88; 74/87; 74/50; 74/90, 74/89

Der Bebauungsplan enthält die Flurstücke 74/80 ; 74/81; 74/82; 74/83; 74/72; 74/79; 74/73; 74/74 und 74/91.

2.3 Größe und Topographie des Plangebietes

Das geplante Wohngebiet umfaßt eine Fläche von 3,2 ha.

Aus dem Vermessungsplan wird ersichtlich, daß das Gebiet ein leichtes Süd-Ost-Gefälle aufweist.

Geländeregulierende Maßnahmen sind im gesamten Planbereich nicht erforderlich.

2.4 Baugrund und Altlasten

Baugrund

Bezugnehmend auf das Baugrundgutachten vom 27.08. 1993, welches ausschließlich für die Planung der tiefbautechnischen Erschließung erstellt wurde, kann von folgenden Schichtenaufbau ausgegangen werden:

- Mutterboden, Mächtigkeit	0,60 - 0,80 m
- Sandlöß, Mächtigkeit	2,00 - 3,30 m
- Terrassensand, Mächtigkeit >	0,80 - 2,70 m

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Bodenaufschlußarbeiten in keiner Sondierung angeschnitten. Die Bohrtiefe lag bei 4,00 m unter OKGelände.

Altlasten

Bei der als Wohngebiet vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Sollten bei der Bebauung Altablagerungen bzw. kontaminierter Boden aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden anzuzeigen. Für die ordnungsgemäße Entsorgung solchen Materials hat der Investor bzw., falls der Investor nicht Eigentümer ist, der rechtmäßige und im Grundbuch eingetragene Eigentümer die Kosten zu tragen, es sei denn, der Verursacher ist bekannt, so daß dieser regreßpflichtig wird.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die zum Satzungsgebiet gehörenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der R & T Haus und Grundstücks GmbH.

2.6 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wurde bisher als Ackerland genutzt.
Der Verlust einer unersetzbaren Flora und Fauna kann somit ausgeschlossen werden.

2.7 Zukünftige Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen als Wohngebiet genutzt werden Die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, wie

- Straßenbau und öffentliche Grünanlagen einschließlich die Anlage von Biotopen;
- Schmutzwasserentsorgung
- Trinkwasserversorgung
- Straßenbeleuchtung
- Energieversorgungsanlagen
- Telekommunikationsanlagen sowie
- Gasversorgungsleitungen

werden ebenfalls im Plangebiet durchgeführt.

2.8 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt ca. 100 m vom Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bundesstraße B189 entfernt. Durch die vorhandene Bebauung zwischen Wohngebiet und B189 wird die Lärmeinwirkung bereits weitestgehend minimiert. Somit wird es auch nicht erforderlich aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

3 Geplante Bauliche Anlagen

3.1 Wohnbebauung

Die Bebauung des Wohngebietes setzt sich aus 33 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 WE gleichen Typs zusammen. Die Wohnungen sind als Dreizimmer-Wohnungen geplant.

Die Parzellierung des Plangebietes erfolgte unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudegrundfläche von durchschnittlich 200 m²

Bei Einhaltung der Maße der baulichen Nutzung ergeben sich Grundstücke von ca. 600 m².

Pro Haus stehen 8 Parkplätze zur Verfügung, das entspricht 1,3 Parkplätze je WE.

4 Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet gemäß § 9 BauGB

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

Das Plangebiet soll entsprechend den Eintragungen im beigefügten Bebauungsplan, Zeichn.-Nr. 2433-1-1 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO genutzt werden.

Die Satzungsgebietsgrenzen sind den Planeintragungen zu entnehmen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß §§17,19 und 20 BauNVO und durch die zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt.

Einheitlich im Wohngebiet gilt:

Die Grundflächenzahl	mit max. 0,4
die Geschoßflächenzahl	mit max. 0,8
Zahl der Vollgeschosse	II
und die Traufhöhe	mit 6,5 m ü OKFahrbahn gemessen an der Zuwegung

5 Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 22, Abs.1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgelegt. Hinsichtlich der einzuhaltenden Gebäudeabstandsflächen findet § 22, Abs.2 BauNVO Anwendung. Desweiteren gelten folgende Festsetzungen:

a) im Plangebiet ist eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen
b) es sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zugelassen.
Bei einer Dachneigung von mindestens 30° sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.
c) Der Einbau von Solarzellen in geneigten Dächern ist zulässig, sofern dadurch die Dachausbildung nicht völlig verändert wird.
d) Zulässig sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen. Die Farbe wird mit rot bis rotbraun vorgeschrieben.
e) ein Dachgeschoßausbau ist im gesamten Plangebiet zugelassen
f) die Sockelhöhe darf max. 0,60 m betragen, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante und gemessen an der Zuwegung.

Für die unter b und f genannten Festsetzungen können in begründeten Härtefällen Ausnahmeregelungen und Abweichungen getroffen werden.

6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen(§ 9, Abs. 1, Nr. 2)

6.1 Satzungsgebiet

Die vorläufige Stellung der geplanten Anlagen ergibt sich aus den Planeintragungen.

Die in diesem Bebauungsplan dargestellten Bauplanung stellt die Grundlage der Planung auf den Grundstücken dar, die gemäß der angegebenen Bestimmungen und nach den §§ 4, 19, 20 und 21a der BauNVO zulässig sind.

6.2 Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1,2 BauNVO

Nebenanlagen sind innerhalb, außerhalb und in unmittelbarer Nähe zu den Grenzen des Plangebietes zulässig, soweit sie der Eigenart des Baugebietes entsprechen. eine dienende Funktion und eine Unterordnung aufweisen.

Nebenanlagen für die Tierhaltung sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Im einzelnen gelten folgende Festsetzungen:
In dem Baugebiet WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur wie folgt zulässig:

a) Kinderspielplatz, Fahrradstände,
b) Trennwände zwischen Terrassen,
b) Pergolen, Klopfstangen, Müllboxen,

c) Wäschetrockenplätze.

Alle anderen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen.

6.3 Werbeanlagen gem. § 13 BauO

sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn es sich um Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, Anlagen für amtliche Mitteilungen oder Anlagen zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen handelt.
Sie dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.
Die Werbeanlagen dürfen über die Traufhöhe nicht hinausragen.
Werbeanlagen an Wohnhäusern dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Bebauung des Wohngebietes setzt sich aus 33 Mehrfamilienhäusern mit je 6 WE gleichen Typs zusammen.

Durch die Anordnung der Gebäude quer zur Erschließungsstraße, Terrassen Richtung Süden, und einem Gebäudeabstand von ca. 14 - 17 m ist eine ausreichende Besonnung der Wohn- und Kinderzimmer gewährleistet.

Die geplanten Anlagen sollen in ihrer Gestaltung dem gemeindetypischen Charakter entsprechen.

Mit Ausnahme der Fahrstraßen dürfen Flächen nicht versiegelt werden.

Gehwege werden in Verbundpflaster ausgeführt.

Verkehrssichtflächen sind von jeder behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.

Mülltonnenplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbe in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einzubeziehen

Pflastermaterial, Bepflanzung und Beleuchtung sind entsprechend dem Gemeindecharakter aufeinander abzustimmen.

8 Stellplätze (§9, Abs. 1, 4 BauGB)

Im Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den im Plan dargestellten Flächen Stellplätze gemäß § 21a BauNVO zulässig.
Die Anzahl der Parkplätze beträgt 266 Gemeinschaftsstellplätze.
Bei 33 Mehrfamilienhäusern mit je 6 WE stehen pro Haus 8 Parkplätze zur Verfügung, das entspricht 1,3 Parkplätze je WE.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 und 20 BauGB)

Mit der Entstehung des Wohngebietes auf der bisher nur landwirtschaftlich genutzten Fläche erfolgt eine optische Bereicherung des Landschaftsbildes.

Der Grünordnungsplan, als Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, enthält eine optimale grünordnerische Gestaltung des Plangebietes.

Durch Ausweisung der öffentlichen Grünflächen in Verbindung mit den privaten Grünflächen und Pflanzenangeboten soll ein Biotopverbundsystem geschaffen werden, so daß hier ökologische Ausgleichsräume zur Stabilisierung und Stärkung des durch die Besiedelung strapazierten Naturhaushaltes geschaffen werden. Insbesondere wird hierdurch dem Bedürfnis nach wohnungsnahen Grün- und Freiflächen Rechnung getragen.

Durch die textlichen Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnugsplanes wird eine genaue Differenzierung der Vegetationsflächen, Wegebefestigung sowie Schaffung von Gewässern getroffen.

Siehe auch Altlasten Pkt. 2.4.

10 Erschließungsbaumaßnahmen

10.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere verkehrliche Erschließung

Das Wohngebiet wird vom Breiteweg (B 189) über die Sülzestraße erschlossen.

Im Zuge der Ortserschließung muß die Sülzestraße ausgebaut werden.

Die Erschließung des Wohngebietes hat keine nachteiligen Folgen für die Nutzung der benachbarten Flächen.

Für die weitere Planung ist zu prüfen, ob der Fußweg, nördlich des Plangebietes gelegen, als befahrbarer Gehweg ausgebaut werden kann. Der Gehweg könnte als

Zufahrt für die Feuerwehr und Müllabfuhr genutzt werden und durch umlegbare bzw. abschließbare Pfähle bzw. Pfosten von der öffentlichen Straße abgetrennt werden.
Eine spätere Anbindung an den Breiteweg nach der Ortsumgehung der B 189 (neu) wäre möglich.

Erschließung innerhalb des Wohngebietes

Der Knoten "Breiteweg-Sülzestraße", sowie die Sülzestraße selbst, werden im Zuge der Ortserschließung ausgebaut. Das Wohngebiet wird durch eine Zufahrt, abgehend von der Sülzestraße, erschlossen dessen Knoten entsprechend der vorliegenden Planung ausgebaut wird.

Die Haupterschließungsstraße wird in nördlicher Richtung durch das gesamte Wohngebiet geführt.

Aus Gründen der Unfallverhütung müssen geringe Fahrgeschwindigkeiten vorausgesetzt werden, die nicht durch zusätzliche Beschilderung, sondern durch entsprechende verkehrsplanerische und straßenbautechnische Maßnahmen sicherzustellen sind.

10.2 Ver- und Entsorgung

Für die Nutzung des Gebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vom Investor oder auf Kosten des Investors zu erstellen. Eventuell notwendige Verträge hierzu sind mit den jeweils zuständigen örtlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu schließen.
Sollten in dem Plangebiet öffentlich genutzte Straßenerschließungen, Ver- und Entsorgungsanlagen notwendig werden, sind die Kosten für deren Erstellung und Betreibung von dem zuständigen öffentlichen Trägern zu tragen.

10.3 Oberflächenwasser

Für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der Dachflächen, Straßen und Wege wird eine Versickerung über Rohrrigolen vorgesehen. Die notwendigen Speicherräume für Spitzenbelastungen werden durch ein System von verrohrten Rigolen, Mulden und Grünstreifen geschaffen, über die das Niederschlagswasser in naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken eingeleitet wird.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern.

10.4 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Wohngebietes wird über ein Schmutzwasserkanal abgeleitet. Der Anschluß erfolgt an den Mischwasserkanal in der Sülzestraße, der über das Regenklärbecken 4 mit der Ortsentwässerung Barleben verbunden ist.

10.5 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Wohngebiet erfolgt über eine Trinkwasserleitung PE-HD DN 100. Die Leitung ist innerhalb des Wohngebietes als Ring ausgebildet. Sie wird an zwei Stellen im Bereich der Sülzestraße an eine neu zu errichtende Leitung PE-HD DN 150 angeschlossen. Die neue Leitung schließt am Breite Weg an eine vorhandene Leitung DN 150 an und wird nach dem Abgang der Leitung in das Wohngebiet mit der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Sülzestraße verbunden.

10.6 Elektroversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über eine in der Sülzestraße befindliche 20 kV Leitung.

Dazu wird im Bereich des Spielplatzes eine Trafostation angeordnet, die durch zweckentsprechende Umgrünung in das Gesamtbild einbezogen wird.

10.7 Gasversorgung

Als Energieträger für Heizzwecke ist einheitlich Erdgas vorgesehen. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Erdgasleitungsnetz der Gemeinde Barleben.

Eine Gasversorgung durch die HASTRA kann nach erfolgter Antragstellung erfolgen.

10.8 Fernmeldeanlagen

Für den Planbereich wird eine neue Fernmeldetrasse von der Haupttrasse aus dem Gewerbegebiet Süd verlegt.

10.9 Geschätzte Kosten

Die geschätzten Kosten für die Erschließung des Plangebietes betragen ca. 2 200 00,-DM (Bruttobaukosten Gesamt)

10.10 Kostenübernahme

Der Investor verpflichtet sich zur Kostenübernahme für die Herstellung der zur Nutzung des Plangebietes durch ihn notwendigen privaten Erschließungsanlagen auf den Grundstücken des Satzungsgebietes.

Die Kostenübernahme von öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet regelt sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und bleibt einer einzelvertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Barleben vorbehalten.

11 Flächenbilanz

	[m²]	[%]
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Bruttobaufläche)	32.000,0	100
Allgemeines Wohngebiet (überbaute Fläche mit Häuser)	9.587,2	29,96
Straßen, Wege und Stellplätze	5.984,0	18,7
Öffentliche Grünflächen (Spielplätze, Straßengrün, Parkanlagen, Regenrückhaltebecken)	2.697,6	8,43
Private Grünflächen und Gartenflächen	13.731,2	42,91

Grundflächenzahl GRZ

Gebäudemaß: 15,99 m x 12,49 = 199,72
Gesamtgrundfläche: 199,72 x 33 Häuser = 6 590,76 m²
Parkplätze +2 996,44 m²
9 587,20 m²

Gesamtgrundstücksfläche: 24 522,5 m²

GRZ = 9 587,2 m² / 24 522,5 m²
= 0,39

Die vorgeschriebene Grundflächenzahl von 0,4 für "Allgemeine Wohngebiete" § 17, Abs. 1 BauNVO wird eingehalten.

Geschoßflächenzahl GFZ

Art:	Geschoßwohnen mit 2-Spänner
Vollgeschosse.	II 199,72 x 2 = 399,44 m²
Gesamtfläche:	399,44 m² x 33 Häuser = 13 181,52 m²
Gesamtgrundstücksfläche	24 522,5 m²

GFZ = 13 181,52 m² / 24 522,5 m²
= 0,54

Die vorgeschriebene Geschoßflächenzahl von 0,8 für "Allgemeine Wohngebiete" § 17, Abs. 1 BauNVO wird eingehalten.

Kinderspielplatz

Erforderliche Fläche = 2 % von Summe der Bruttogeschoßflächen:

Die Bruttogeschoßfläche für das Plangebiet beträgt 19 772,28 m²

2 % von 19 772,28 m² = 395,45 m²

Der vorhandener Spielplatz hat eine Fläche von ca. 800 m².

Ingenieurbüro Bau– und Umwelttechnik GmbH
Ebendorfer Str.19 39179 BARLEBEN Tel. 039203/61336–7 Fax 039203/61338

IBU

Barleben, den 06.07.1994

Der Investor/Bauträger

R & T
Haus und Grundstücksgesellschaft mbH
Lennestraße 4
39112 Magdeburg

.....

Der Planverfasser

IBU
Ingenieurbüro Bau- und Umwelttechnik GmbH
Ebendorfer Straße 19
39179 Barleben

.....

Ingenieurbüro
Bau- u. Umwelttechnik GmbH
Ebendorfer Straße 19
39179 Barleben

Barleben, den 07.11.1994

Käulert
Bürgermeister