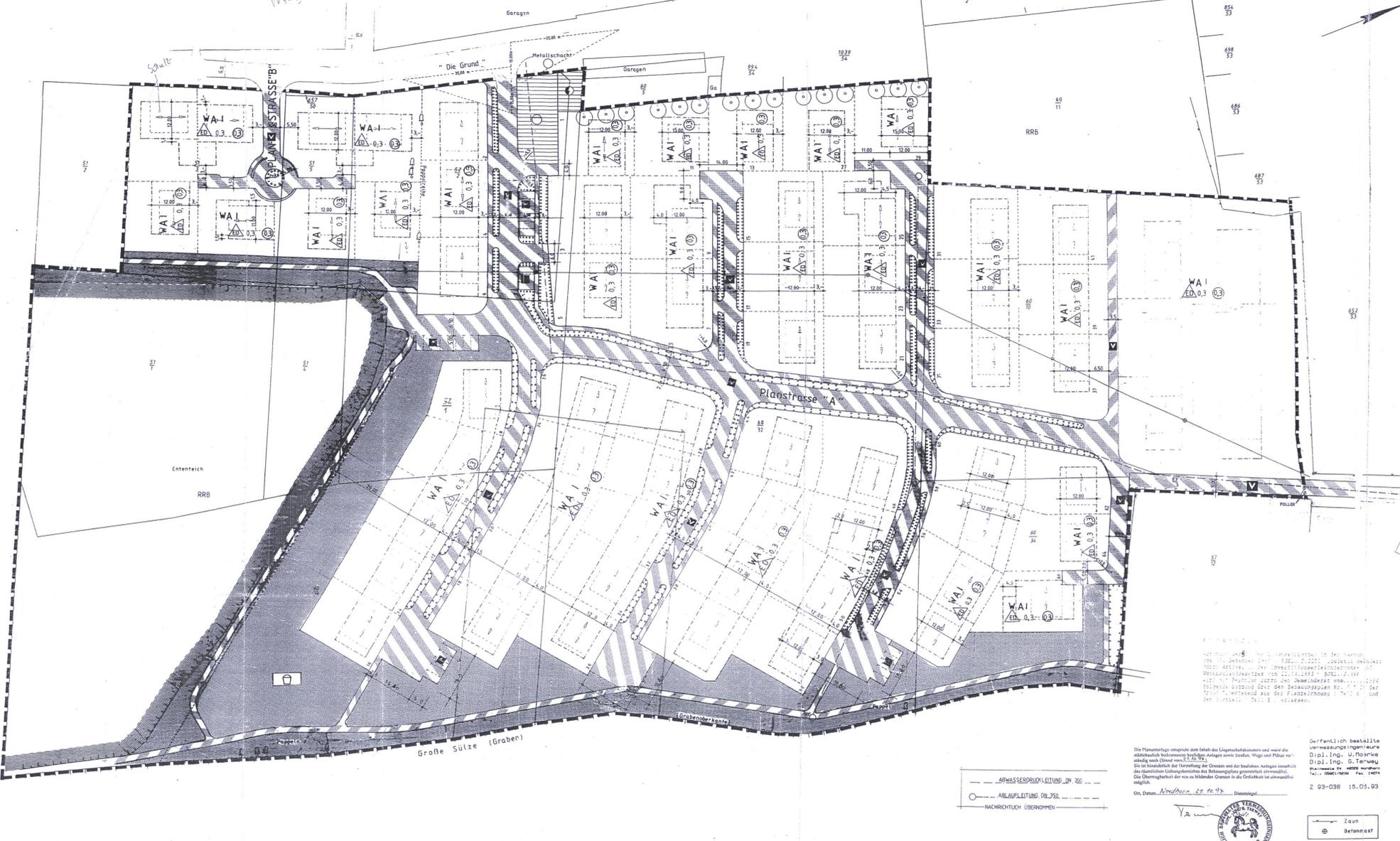


TEIL A - PLANZEICHNUNG

Gemeinde/Gemarkung: Barleben
Flur: 16
Maßstab 1:500

SATZUNG DER GEMEINDE BARLEBEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS GEBIET "IN DER GRUND"

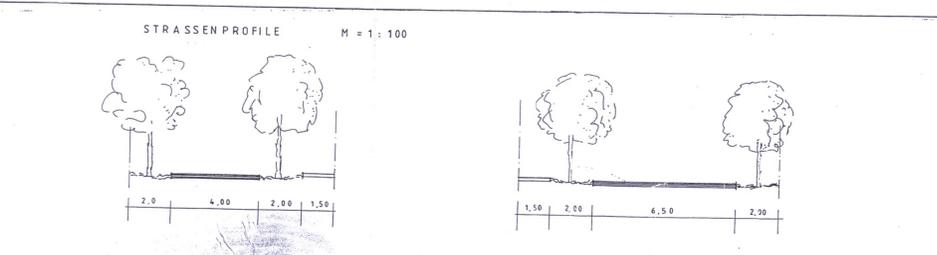


TEIL B - TEXT

1. Grundlagen
Durch die Gemeindevertretung ist am 15.07.1993 der Bebauungsplan...
2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 22.10.1992 die Änderung...
3. Planungsziele und -wirkungen
Die Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbedarf ist stark gestiegen...
4. Vereinzelt Beteiligte der Bürger
Die Gemeindeverwaltung wird rechtzeitig über die Möglichkeit...
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen...
6. Bauliche Nutzung
In dem B-Plan soll die Art der baulichen Nutzung als 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' festgelegt werden...
7. Gestaltung der Baulichen Anlagen siehe Liste Teil A
Durch Festsetzung soll geregelt werden:
- Dachform und Dachneigung
- Farbe der Dachabdeckung
- Gebäudehöhe (max. Traufhöhe über Straßenebene)
- Max. Dachschrägen
- Zeilenabstand von Dachaufbauten (Giebeln)
- Vorgarten bzw. Grundstückseinfriedigungen
- Pflanzzone für Bäume
- Befestigung der Uferbereiche, sowie Uferfestigungen
- Gärten und Abstellräume
8. Denkmalschutz
Denkmalschutzrechtliche Aspekte sind im Geltungsbereich dieses B-Planes nicht zu berücksichtigen...
9. Verkehrserschließung
Das Gebiet soll im wesentlichen von der in Süd-Nordrichtung verlaufenden Straße...
10. Eingriffsmaßnahmen und Umweltschutz
Insbesondere ist ein Grünstreifen in einer Breite von ca. 20,00 m im östlichen Uferbereich der Großen Sülze zu errichten...
11. Versorgung und Energie
Ein Anschlag der Grundstücke des Geltungsbereiches dieses B-Planes auf das öffentliche Fern- und Hochspannungsnetz der Gemeinde Barleben wird genehmigt...
12. Abwasserentsorgung
Der Transport der Abwässer im Geltungsbereich dieses B-Planes erfolgt im Trennsystem...
13. Belag der Wasserversorgung
Probleme bei Beladung oder Eingriffe in vorhandene wasserwirtschaftliche Einrichtungen sind zu vermeiden...
14. Erschließungsplan
Die einzelnen Kosten, die bei der Erschließung des B-Plan-Gebietes anfallen...
15. Erläuterungen
- Gemeindegrenzen
- Flurgrenzen
- Flächengrenzen mit Grenzpunkt
- Kapitale Eigentumsgrenzen
- Höhenlinie
- Höhepunkt
- Stützungen
- Straßenecke
- Sonst. Messungslinie
- Regenwasser
- Schneefwasser
- Flächenwasser
- Kanalwasser
- Regentischthalchen
- Gebäude und Geschosse
- Wohnfläche
- Wirtschaftsgelände oder Gärten

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgült aufgrund der Aufhebung...
2. Die für Raumordnung und Landesentwicklung...
3. Die bauliche Nutzung...
4. Die von der Planung hergeleitete...
5. Die Gemeindevertretung hat am...
6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6...
7. Die Planung...
8. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6...
9. Die Planung...
10. Der Bebauungsplan...
11. Die Baubehörde...
12. Die Genehmigung...
13. Die Baubehörde...
14. Der Bebauungsplan...
15. Die Erstellung...



FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)
Table with columns for Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise, Baugestaltung, and Linien und Flächen nach Plan.

ERLÄUTERUNGEN and AUFHEBUNGEN
Tables providing detailed explanations and lifting conditions for the plan.

KREIS WOLMIRSTEDT
GEMEINDE BARLEBEN
GEMARKUNG BARLEBEN FLUR 16
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "IN DER GRUND"
M = 1:500 AUSFERTIGUNG

Bebauungsplan "In der Grund"

1. Grundlagen

Durch die Gemeindevertreter ist am 15.07.1993 der Beschluß gefaßt, die Fläche zwischen der bebauten östlichen Ortsrandlage, Die Grund und der Großen Sülze, sowie zwischen dem Flurstücken 57/12-652/53 und den Flurstücken 51/2, 60/2 und 60/25 ein Gebiet zur besonderen Nutzung als Wasserrückhaltebecken für Oberflächenwasser bereitzuhalten.

Im Teilbereich der beschriebenen Fläche befindet sich der sogenannte Ententeich in einer Größe von insgesamt ca. 1,45 ha. Die Anlage einer weiteren Wasserfläche wird erforderlich um die ermittelten Wassermengen bei Spitzenbelastungen ansammeln zu können. Der neu zu schaffende Stauraum soll im Norden des Ententeiches liegen.

Um nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die erwähnten Flächen einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen, hat der Rat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.1993 gemäß BauGB § 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 2 beschlossen, über den näher bezeichneten Bereich, einen VuE-Plan mit Festsetzungen im Sinne des § 30 Baugesetzbuch aufzustellen. Dieser Beschluß wurde in der Sitzung vom 09.12.1993 in den Aufstellungsbeschluß zu einem Bebauungsplan abgeändert.

Der räumliche Geltungsbereich dieses künftigen B-Planes liegt in der Gemarkung Barleben, am Ostrand der bebauten Ortsanlage, innerhalb der Flur 16 und umfaßt die Flurstücke:

51/1; 51/4; 51/5; 52/1; 52/2; 51/3; 59/3; 59/4; 59/5; 59/6; 59/13
60/10; 60/26; 60/29; 60/27; 60/29; 60/30; 60/31; 60/32; 60/33; 60/34;

Im Norden wird die künftige B-Planfläche durch die südliche Seite des Grundstückes 652/53; 57/12 in gerader Verlängerung; im Osten durch die östliche Seite des Laufes der Großen Sülze; im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 51/2; 60/2; 60/25 und im Westen durch die östliche Seite der Straße Grundweg in der Verlängerung durch die östliche Grenze der Flurstücke 60/5; 60/11; 994/54 und 1039/54 begrenzt.

Desweiteren ist der Geltungsbereich des künftigen B-Planes "Ententeich" der Gemeinde Barleben in einem anhängenden Übersichtsplan entsprechend gekennzeichnet.

¹ Im nachfolgenden als "B-Plan" bezeichnet.

2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 22. 10. 1992 die Änderung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Inzwischen ist die Änderung rechtskräftig. Die zu überplanende Fläche war als Grünfläche dargestellt. Mit Beschluß des Rates vom 15.07.993 ist eine Änderung im Flächennutzungsplan derart beschlossen, daß die erwähnte Fläche zur Nutzung als "Wohngebiet Allgemein" vorgesehen ist.

Der aufzustellende B-Plan soll sich im Maße der Nutzung an die vorherrschende Bebauung des alten Kernbereiches mit seiner 1 und 2 geschossigen Bebauung orientieren.

3. Planungsabsichten und -auswirkungen

Die Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbedarf ist stark gestiegen. In dem zu überplanenden Gebiet soll ein Quartier mit hohem Wohnwert entstehen. Durch den B-Plan will der Rat der Gemeinde Barleben eine geordnete städtebauliche Entwicklung fördern und eine zeitgemäße Bebauung ermöglichen, die den Anforderungen der Großstadtnähe von Magdeburg gerecht wird.

Der Aufstellung dieses B-Planes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. IS. 2253 ff) und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde. Der aufzustellende B-Plan soll auch Grundlage für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahme sein. Der zur Durchführung notwendige Grunderwerb wird durch die Immobilien- und Bauvertriebsgesellschaft mbH & Co.KG in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung Barleben erfolgen, damit die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Da zu erwarten ist, daß durch die Aufstellung dieses B-Planes, sowie durch seine Verwirklichung niemand in wirtschaftlichen oder persönlichen Belangen benachteiligt wird, ist die Aufstellung eines Sozialplanes im Sinne von § 160 BauGB nicht erforderlich.

4. Vorzeitige Beteiligung der Bürger

Die Gemeindeverwaltung wird rechtzeitig durch ortsübliche Bekanntmachung die Bewohner der Gemeinde Barleben auf die Möglichkeit hinweisen, in einer Bürgerversammlung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt zu bekommen. Vielmehr soll den Anwesenden Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden. Die anlässlich dieses Termines vorgebrachten Anregungen werden bei der weiteren Bearbeitung dieses B-Plan-Entwurfes berücksichtigt.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Über Anregungen, Bedenken und Hinweise wird der Rat durch Abstimmung entscheiden.

6. Bauliche Nutzung

In dem B-Plan soll die Art der baulichen Nutzung als -Allgemeines Wohngebiet (WA)- festgelegt werden, gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132ff). Es sollen gemäß § 4 Abs. 2 folgende Nutzungen zulässig sein:

- 1) Wohngebäude
- 2) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Gastwirtschaften, und Beherbergungsbetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen und Dienstleistungen
- 3) Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

Um dem typischen und charakteristischen Ortsbild, und als Übergangsbereich vom Dorfgebiet in die Erholungszone gerecht zu werden, ist für das Plangebiet eine maximal zweigeschoßige Bebauung gemäß § 17 Abs.1 BauNVO festgelegt. Das Dachgeschoß kann für Wohnzwecke genutzt werden.

Als Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt.

Garagen können entgegen § 6 Abs. 11.1 BauO bis 9m Länge an einer Nachbarschaftsgrenze errichtet werden.

Um Wohn- und Vorgartenbereiche von einer Bebauung freizuhalten und mögliche Störquellen fernzuhalten, soll festgesetzt werden, daß Stellplätze und Garagen i.S. von § 21a BauNVO errichtet werden dürfen und auf den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen gebaut werden können.

7. Gestaltung der Baulichen Anlagen

Durch Festsetzung soll geregelt werden:

- Dachform und Dachneigung
- Farbe der Dacheindeckung
- Gebäudehöhe (max. Traufhöhe über Gebäudeoberfläche)
- Max. Drempelhöhe
- Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gauben)
- Vorgarten bzw. Grundstückeinfriedigungen
- Pflanzgebote für Bäume
- Bepflanzung der Uferbereiche, sowie Uferbefestigungen
- Garagen und Abstellräume

8. Denkmalschutz

Baudenkmalpflegerische Aspekte sind im Geltungsbereich dieses B-Planes nicht zu berücksichtigen. Jedoch wird darauf hingewiesen, daß, wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden nach dem Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Barleben oder dem Amt für Bodenpflege, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unverändertem Zustand zu halten ist.

9. Verkehrserschließung

Das Baugebiet soll im wesentlichen von der in Süd-Nordrichtung verlaufenden Straße Die Grund erschlossen werden. Die Straßenführungen im B-Plangebiet sind als Wohnstraßen vorgesehen und zur zusätzlichen Verkehrsberuhigung Kreisverkehre und Pflanzinseln angeordnet. Alle Straßen sind Sackgassen, so daß kein Durchgangsverkehr stattfindet.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn und Fußweg soll höhengleich nur optisch durch andersfarbige oder formatige Materialien z.B. Betonsteine erreicht werden. Der Unterbau der Straßen soll aus mineralischem Gemisch, ohne bituminöse Schichten hergestellt werden.

Die im B-Plan angeordneten Verkehrsinseln sind in ihren Randbereichen zu überhöhen. Bedingt durch die Art des Ausbaus und die Führung des Verkehrs besteht die Wahrscheinlichkeit, daß keine höheren Geschwindigkeiten wie 30 km/h erreicht werden können.

Die anfallenden Oberflächenwasser des Straßenraumes werden in den straßenbegleitenden Pflanzflächen versichert, dadurch entsteht keine Belastung der öffentlichen Kanalisation.

10. Eingrünungsmaßnahmen und Umweltverträglichkeit

Um das gesamte Baugebiet in die Landschaft zu integrieren, aber auch aus Gründen des Umweltschutzes, ist besonderes Augenmerk auf eine standortbezogene Begrünung zu richten und daher im B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 festzulegen.

Insbesondere ist ein Grünstreifen in einer Breite von ca. 20,00 m im östlichen Uferbereich der Großen Sülze so anzulegen, daß dieser Streifen der Allgemeinheit zugänglich bleibt und durch Herstellung eines mit Grandbelag ausgestatteten Spazierweges und standortgerechten Bepflanzungen mit Busch- und Baumanpflanzung der Naherholung dient. Jedes Grundstück ist mindestens mit 4 - 5 standortgerechten Laub- oder Obstbäumen zu bepflanzen. Abgrenzungen zu Nachbarn oder öffentlichen Flächen sind durch lebende Hecken bis max. 1,00 m Höhe außerhalb des Sichtdreieckes zugelassen.

Zum Ententeich hin werden die Grundstücksgrenzen bis ca. 10,00 m vom Uferbereich entfernt zurück genommen. Der Uferbereich ist entsprechend dem der Großen Sülze zu gestalten. Uferbefestigungen und Bepflanzungen sind so zu wählen, daß Schilf und Gräser angepflanzt und Befestigungen im Uferbereich nur unter Verwendung grober Natursteine hergestellt werden dürfen.

Garagen sind einzugrünen und das Flachdach kann aus ökologischen Gründen mit lebenden Pflanzen abgedeckt werden. Ansonsten ist davon auszugehen, daß durch die Verwirklichung dieses B-Planes Belange des Klimas, der Luft, des Bodens, des Wassers und sonstige Umweltbelange nicht beeinträchtigt werden.

11. Versorgung und Energie

Ein Anschluß der Grundstücke des Geltungsbereiches dieses B-Planes an das Elektrizitäts-, Fernmelde-, Gas- und Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Barleben wird gewährleistet.

12. Abwasserentsorgung

Der Transport der Abwässer im Geltungsbereich dieses B-Planes erfolgt im Trennsystem. Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu versickern. Das Schmutzwasser jedoch in das zur Zeit entstehende öffentliche Kanalnetz entsorgt wird. Hinsichtlich der Dimensionierung der entstehenden Gesamt-Abwasserleitung sind die anfallenden Mengen problemlos abzuführen.

13. Belange der Wasserwirtschaft

Probleme mit Berührung oder Eingriffe in vorhandene wasserwirtschaftlichen Einrichtungen sind nicht erkennbar.

14. Erschließungskosten

Die ermittelten Kosten, die die Erschließung des B-Plan-Gebietes verursachen und zur Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahme erforderlich sind, werden durch den Erschließungsträger übernommen.

15. Realisierungs- und Planungsziel

Für die Verwirklichung dieses B-Planes ist ein Zeitraum von 2-3 Jahren vorgesehen. Sie hängt jedoch von den öffentlichen und privaten Bauherren und der zur Verfügung stehenden Mitteln und Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab.

aufgestellt durch:

Architekt J. Wolff