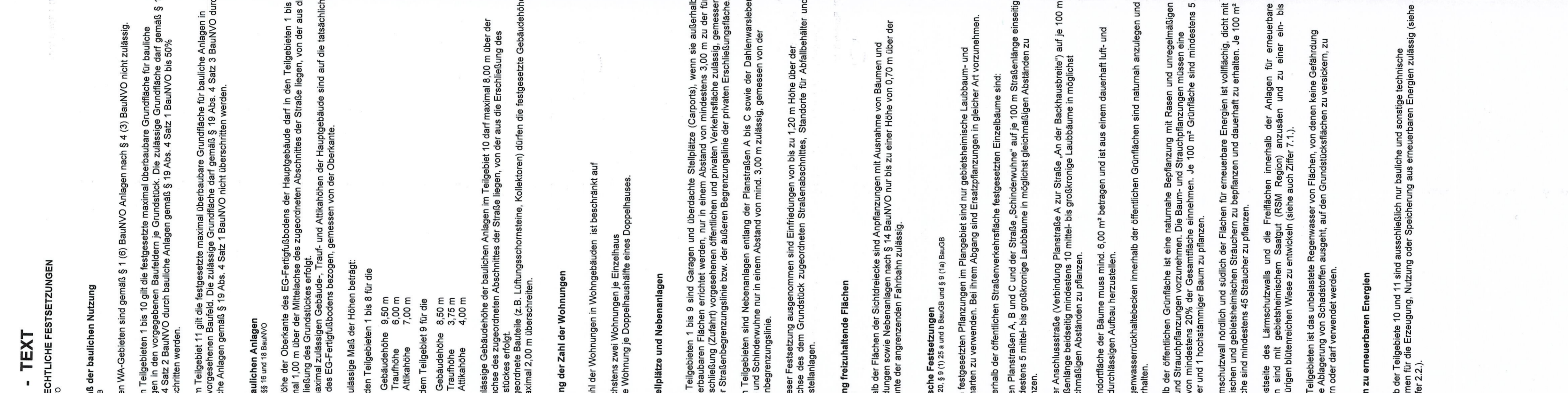
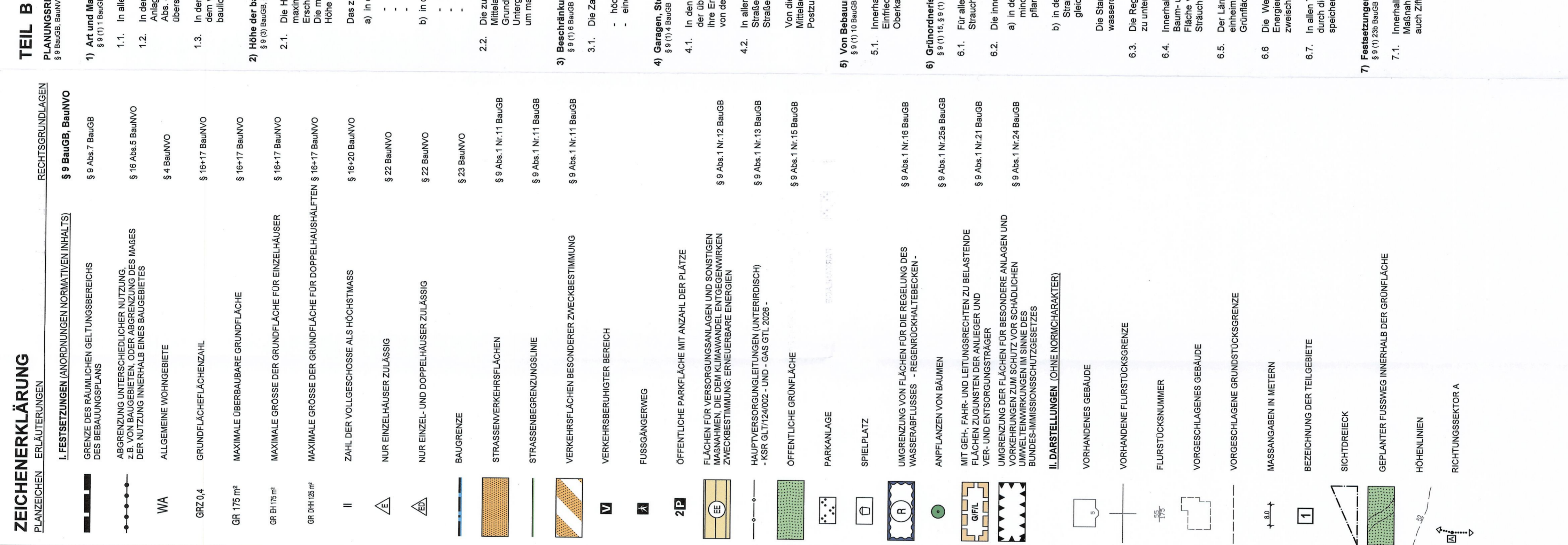
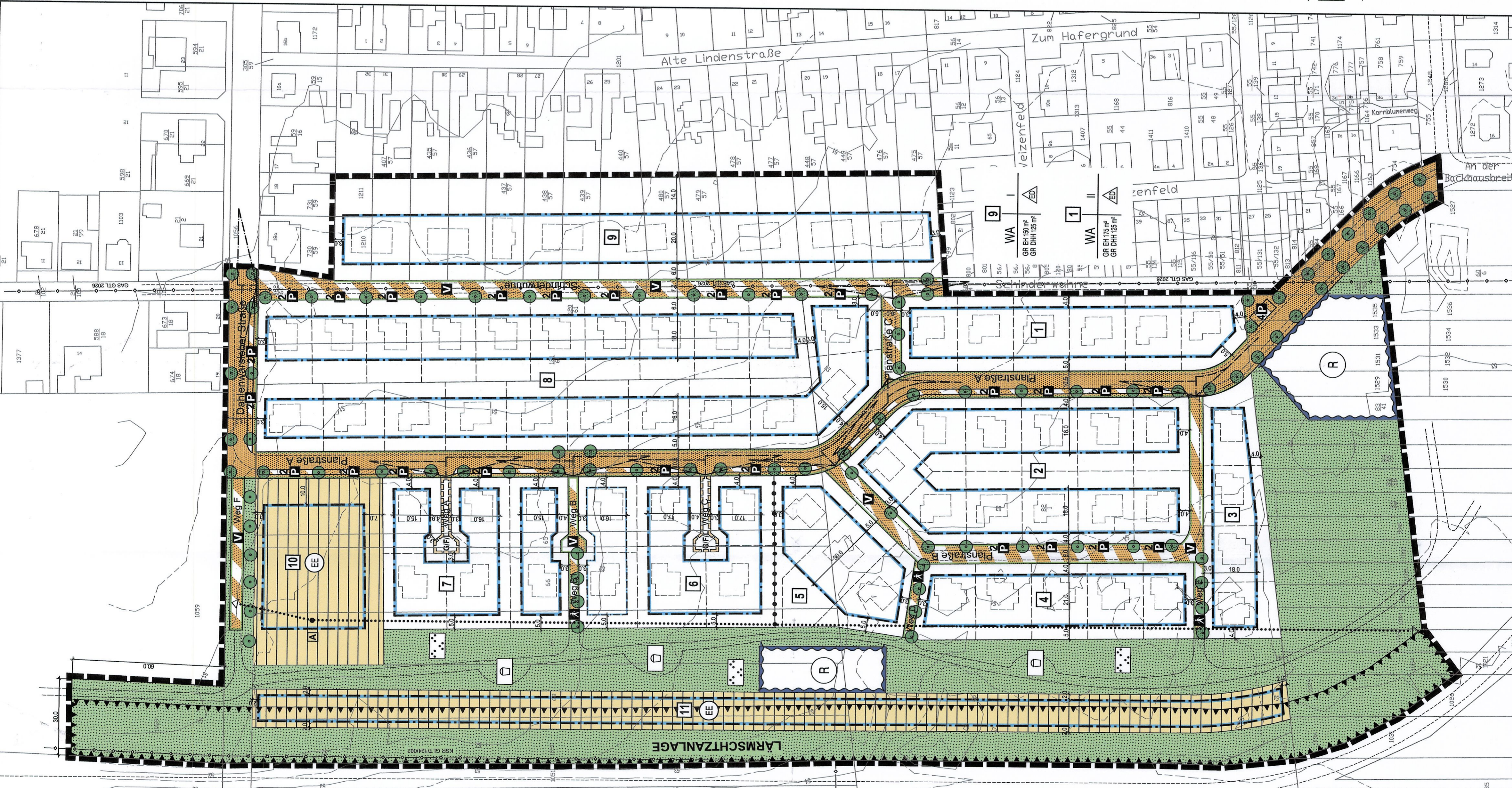
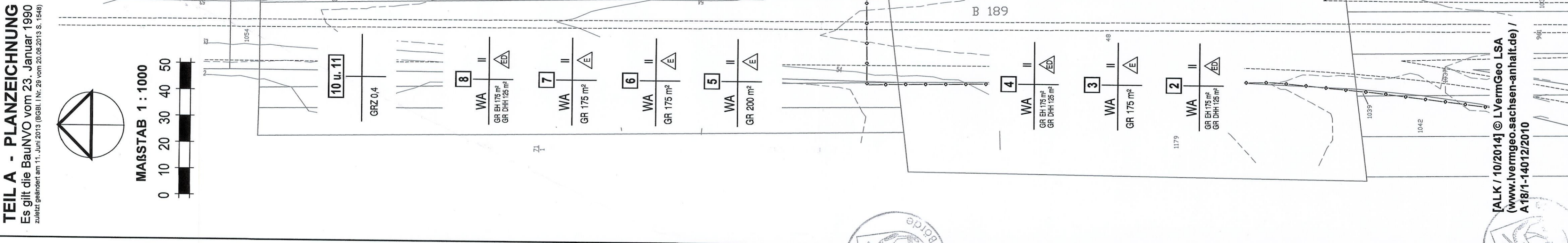


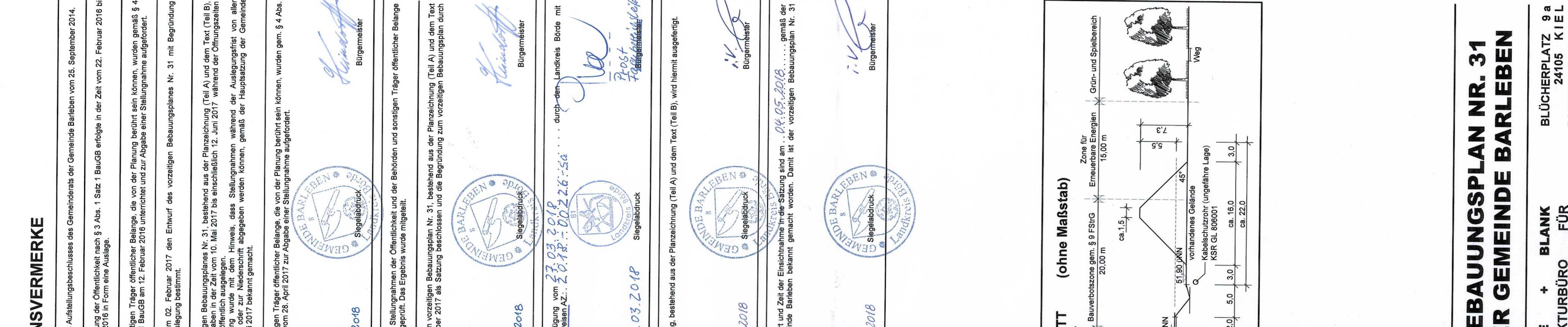
SATZUNG DER GEMEINDE BARLEBEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 FÜR DAS GEBIET "SCHINDERWUHE SÜD" IN DER ORTSCHAFT BARLEBEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1 S. 2141) sowie gem. § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Bau-OLA) jeweils in der gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Barleben in seiner Sitzung vom 28. September 2017 folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 31 mit örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet "Schinderwuhne Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

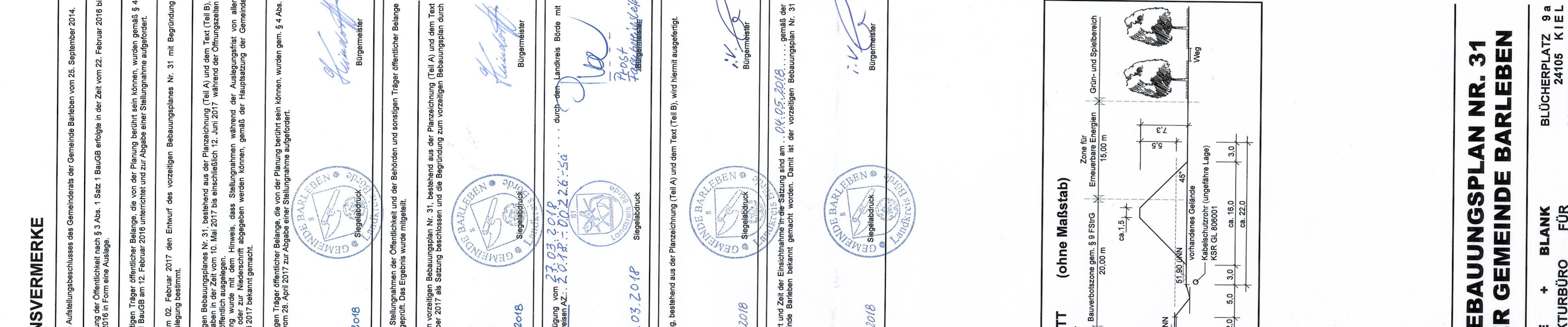


- TEIL B - TEXT
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1) Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1. In allen VA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
1.2. In den Teilgebieten 1 bis 10 gilt die festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche für bauliche Anlagen in den vorgeschriebenen Baubereichen für Grundstück.
2) Höhe der baulichen Anlagen
2.1. Die Höhe der Oberkante des EG-Fußbodens der Hauptgebäude darf in den Teilgebieten 1 bis 9 maximal 1,00 m über der Mittellinie des zugeordneten Abschnittes der Straße liegen.
3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen
3.1. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist beschränkt auf:
- höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus
- eine Wohnung je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.
4) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
4.1. In den Teilgebieten 1 bis 9 sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports), wenn alle außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu der für ihre Erschließung Zufahrt vorgesehenen öffentlichen und privaten Verkehrsfläche zulässig.
5) Grünrostrische Festsetzungen
5.1. Innerhalb der Flächen der Schüttrinne sind Anpflanzungen mit Ausnahme von Bäumen und Strauchfarnen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.
6) Grünrostrische Festsetzungen
6.1. Für alle festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind nur gebürtliche Laubbäum- und Straucharten zu verwenden.
6.2. Die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Einzelbäume sind:
a) in den Planstrassen A, B und C und der Straße Schinderwuhne auf je 100 m Straßensbreite mindestens 5 mittel- bis großwüchsige Laubbäume in möglichen gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.
b) in der Anschlussstraße (Verbindung Planstraße A zur Straße „An der Backhaustrotte“) auf je 100 m Straßensbreite mindestens 10 mittel- bis großwüchsige Laubbäume in möglichst gleichmäßigen Abständen zu pflanzen.
6.3. Die Standorte der Bäume muss mind. 6,00 m betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen.
6.4. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Bepflanzung mit Rasen und unregelmäßigen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.
6.5. Der Lärmzuschwall nördlich und südlich der Flächen für erneuerbare Energien ist vollflächig dicht mit einheimischen und gebirgsheimischen Strauchwerk zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6.6. Die Wastelle des Lärmzuschwalls und die Freiflächen innerhalb der Anlagen für erneuerbare Energien sind mit gebirgsheimischem Saatgut (RSM-Region) anzuzäun und zu einer ein- bis zweischichtigen blütenreichen Wiese zu entwickeln (siehe auch Ziffer 7.1.).
6.7. In allen Teilgebieten ist das unterbale Regenwasser von Flächen, von denen keine Gefährdung durch die Abgabe von Schadstoffen ausgeht, auf den Grundstücksflächen zu verdünnen, zu speichern oder darf verwertet werden.
7) Festsetzungen zu erneuerbaren Energien
7.1. Innerhalb der Teilgebiete 10 und 11 ist ausschließlich nur bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung aus erneuerbaren Energien zulässig (siehe auch Ziffer 2.2.).

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgrund des Auftragsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Barleben vom 25. September 2014, 2. Die freigelegten Bebauungspläne nach § 7 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 22. Februar 2016 bis einschließlich 23. März 2016 in Form einer Anlage.
3. Der Bebauungsplan Nr. 31 besteht aus dem Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).
4. Der Gemeinderat hat am 02. Februar 2017 den Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Bürger der Gemeinde Barleben haben bis zum 10. Mai 2017 die Gelegenheit gehabt, Einsprüche gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 vorzubringen.
6. Das Bürgerversteher hat am 27.03.2018 alle Einsprüche geprüft und festgestellt, dass keine Einsprüche zulässig sind.
7. Das Bürgerversteher hat am 27.03.2018 alle Einsprüche geprüft und festgestellt, dass keine Einsprüche zulässig sind.
8. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird damit ausgereift.
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird damit ausgereift.
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird damit ausgereift.
11. Das Bürgerversteher hat am 27.03.2018 alle Einsprüche geprüft und festgestellt, dass keine Einsprüche zulässig sind.



SYSTEMSCHNITT ZUR HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
M 1 : 200
VORHANDENE GEBAUDE: max. Gebäudehöhe 10,00m (z.B. +42,00m / NN), max. Straußhöhe 4,00m (z.B. +42,00m / NN)
VORHANDENE GRÜNLICHEN: max. 2,00m (max. Traufhöhe), max. 2,20m (max. Anbauhöhe)
VORHANDENE STRAUCHEN: max. 1,50m (max. Straußhöhe), max. 2,00m (max. Anbauhöhe)
VORHANDENE BÄUME: max. 15,00m (max. Kronehöhe), max. 2,00m (max. Straußhöhe), max. 2,20m (max. Anbauhöhe)
VORHANDENE STRAUCHEN: max. 1,50m (max. Straußhöhe), max. 2,00m (max. Anbauhöhe)
VORHANDENE BÄUME: max. 15,00m (max. Kronehöhe), max. 2,00m (max. Straußhöhe), max. 2,20m (max. Anbauhöhe)



STRASSENPROFILE M 1 : 200
Planstraße A: max. 1,50m (max. Straußhöhe), max. 2,00m (max. Anbauhöhe)
Weg B1, D und E: max. 1,50m (max. Straußhöhe), max. 2,00m (max. Anbauhöhe)
Planstraße B, C und Schinderwuhne: max. 1,50m (max. Straußhöhe), max. 2,00m (max. Anbauhöhe)
Weg A, B, C und F: max. 1,50m (max. Straußhöhe), max. 2,00m (max. Anbauhöhe)

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER GEMEINDE BARLEBEN
JÄNICKE + BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 214105 KLEINENHAGEN
Tel. 0341/5789180 Fax 0341/5789181 e-mail: j@blanc-architekten.de