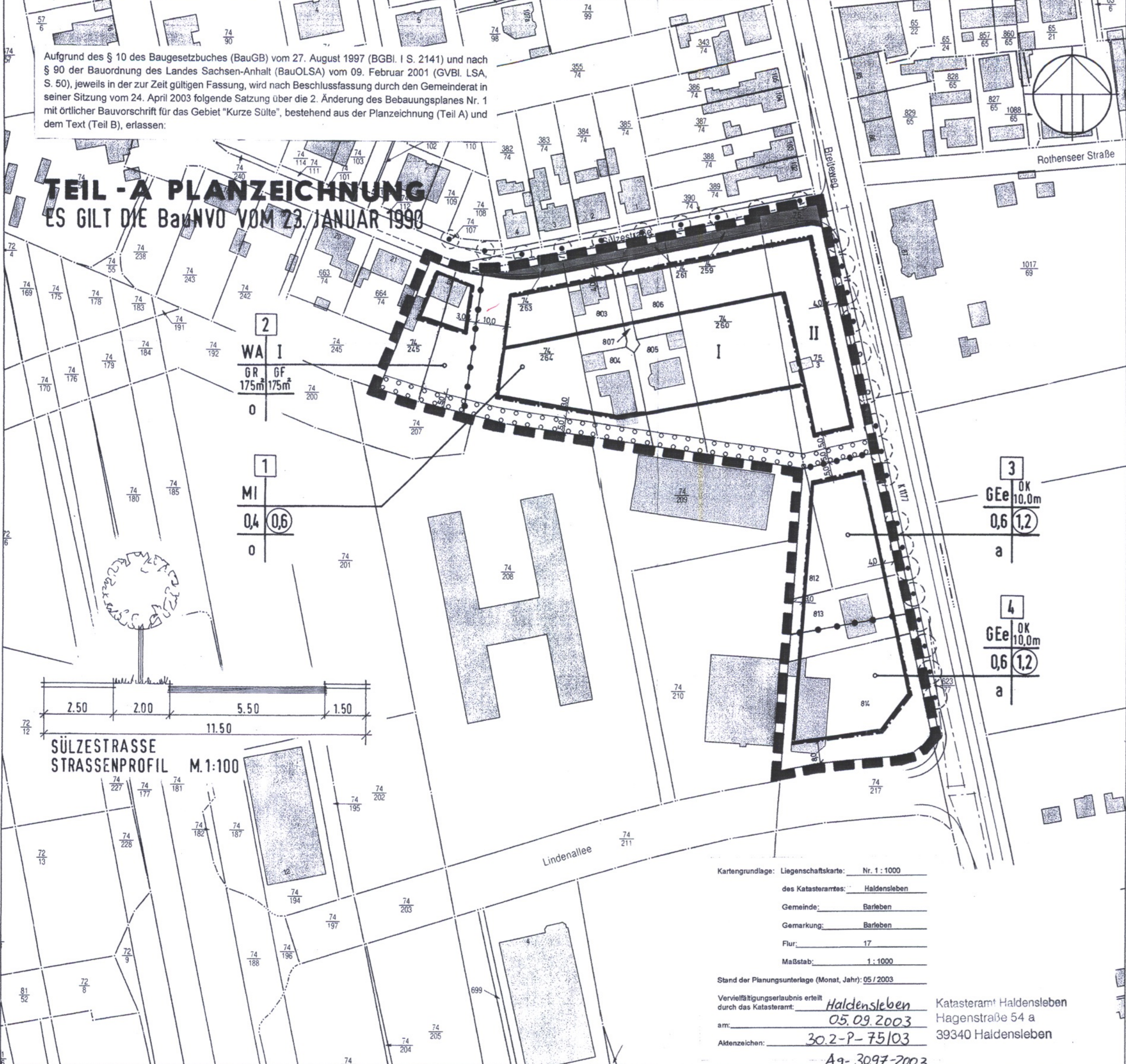


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 FÜR DAS GEBIET „KURZE SÜLZE“ DER GEMEINDE BARLEBEN M.1:1000



TEIL - B TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) BauGB
 - In den GEe- Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Lebensmittelmärkte und Läden mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht zulässig.
 - Es sind gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO Vergnügungsbetriebe nicht zulässig:
 - in dem MI- Gebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO,
 - in den GEe- Gebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
 - In den GEe- Gebieten ist gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO Einzelhandel nur in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben zulässig. Von der jeweiligen betrieblichen Geschossfläche dürfen maximal 15%, höchstens jedoch 200 m² als Verkaufsfäche genutzt werden.
 - In dem Teilgebiet 2 gilt die angegebene maximal überbaubare Grundfläche und maximal zulässige Geschossfläche für die Summe der baulichen Anlage im vorgegebenen Maß.
- Bauweise** § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - In den GEe- Gebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten. Der seitliche Grenzabstand gemäß § 6 BauNVO muss jedoch eingehalten werden.
- Höhe der baulichen Anlagen** § 9 (1) 3 BauGB
 - In den Teilgebieten 1 und 2 (MI/WA- Gebiete) darf die Oberkante der EG- Fertigfußböden im Mittel maximal 0,50 m über der Mittellinie der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfächen liegen. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen der Gebäude sind auf die tatsächliche Höhe des EG- Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
 - bei eingeschossigen Gebäuden für die Traufhöhe 4,00 m und für die Firsthöhe 9,00 m
 - bei zweigeschossigen Gebäuden für die Traufhöhe 6,50 m und die Firsthöhe 11,00 m
 - Die in den Teilgebieten 3 und 4 (GEe- Gebiete) angegebenen maximalen Höhen der Gebäude beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, gemessen von der Straßennachse.
 - Die Oberkanten von Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten.
 - Die Oberkanten von freistehenden Werbeanlagen dürfen:
 - in den GEe- Gebieten eine Höhe von 8,00 m
 - in den MI- und WA- Gebieten eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- Nebenanlagen und Garagen** § 9 (1) 4 BauGB
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- Von der Bebauung frei zu haltende Flächen** § 9 (1) 10 BauGB
 - Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreieck) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig. Grundstückeinfriedungen und gärtnerische Anlagen dürfen maximal 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
- Grenzoberrechtliche Festsetzungen** § 9 (1) 15 und § 9 (1) 25 a BauGB
 - Für die Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
 - In den GEe- Gebieten sind mindestens 20% der jeweiligen maßgebenden Grundstücksflächen zu bepflanzen und ständig gärtnerisch zu pflegen.
 - In den GEe- Gebieten ist zu den seitlichen Grundstücksgrenzen eine mindestens 1,00 m breite unverriegelte Fläche einzuhalten.
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Lindenallee ist ein 5,00 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausnahmeweise darf diese Pflanzfläche nur durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
 - Grundstückszufahrten dürfen eine Breite:
 - in den WA- und MI- Gebieten von 5,00 m
 - in den GEe- Gebieten von 7,50 m nicht überschreiten.
- Lärmschutz** § 1 (4) 2 BauNVO, § 5a BImSchG
 - In den nachfolgend aufgeführten Gebieten sind entsprechend des Lärmgutachtens (FIDA M03051) der Firma ECORPLAN-Akustik GmbH nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen in m² Grundstücksfläche die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Höchstwerte nicht überschreiten:

Baugebiet/Teilgebiet	L _A Tag in dB (A)	L _A Nacht in dB (A)
MI 1	55	40
GEe 3	55	40
GEe 4	60	45

 Maßgebend ist der flächenbezogene Beurteilungs-Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche in dB (A).
 Als Tageszeit gilt die Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr, als Nachtzeit die Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr.
 - Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Emissionshöchstwerte: In den Teilgebieten, für die nach Pkt. 7.1 dieser textlichen Festsetzungen Emissionsbeschränkungen durch Emissionshöchstwerte festgesetzt sind, ist ein Überschreiten der Höchstwerte auf einzelnen Grundstücken zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf anderen Grundstücken des gleichen Teilgebietes die Werte entsprechend unterschritten werden.
- Denkmalpflege** § 9 (8) BauGB
 - Alle Erd- u. Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises rechtzeitig angezeigt werden.
 - Archäologische Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises zu melden.
- Ableitung des Niederschlagswassers** § 9 (1) 10 BauGB
 - Im Geltungsbereich darf das Regenwasser von Flächen, von denen keine Abflüsse von Schadstoffen ausbleiben, versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtungen von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9(7) BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16(5) BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
GEe	EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE	§ 8 BauNVO
04	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
06	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
GR=175m ²	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
GF=175m ²	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GESCHOSSFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
OK=10,0m	MAXIMALE OBERKANTE DER GEBÄUDE	§ 9(11) BauGB
II	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 9(11) BauGB
U	OFFENE BAUWEISE	§ 9(12) BauGB
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9(12) BauGB
	BAULINIE	§ 9(12) BauGB
	BAUGRENZE	§ 9(12) BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9(11)11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9(11)11 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9(1)25a BauGB
II. DARSTELLUNG (OHNE NORMCHARAKTER)		
	VORHANDENE GEBÄUDE	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	SICHTDREIECK	
	FLURSTÜCKNUMMER	
	MASSANGABE IN METERN	
	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 1 BauNVO
 - In den GEe- Gebieten darf die Dachneigung der Gebäude maximal 30° betragen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Erkern, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Vor- und Anbauten) darf die Dachneigung bis zu 45° aufweisen.
 - In den WA- und MI- Gebieten sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30° bis 45° zulässig. Als Dachdeckung sind nur Dachsteine in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zulässig.
 - In den GEe- Gebieten sind für die Gestaltung der Außenfassaden und Dachflächen glänzende Oberflächenmaterialien und Ansätze in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente. Hiervon ausgenommen sind Glasbauelemente.
 - In den WA- und MI- Gebieten ist die Gestaltung der Fassaden nur in rotem, braunem oder weitem Verblendmauerwerk oder mit einem gelblichen, halblänglichen Außenputz zulässig.
 - In allen Teilgebieten muss für die Gestaltung der Fassaden von Garagen und Nebenanlagen die gleiche Material- und Farbwahl wie für das Hauptgebäude getroffen werden. Die Verwendung von Holzverkleidungen ist ausnahmeweise zulässig.
 - In den GEe- Gebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht nicht zulässig.
 - In den GEe- Gebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von maximal:
 - insgesamt 20 m² Fläche für Werbung je Fassadenseite zulässig,
 - insgesamt 15 m² Fläche für freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Werbung auf mehreren Werbeträgern ist nur an einer Werbeträger je Grundstück gestattet.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedigungen** § 9 (1) 4 BauNVO
 - In den GEe- Gebieten sind die ebenerdigen Stellplatzanlagen mit Pflanzflächen und Bäumen zu gliedern. Auf je 6 PKW- Stellplätze und auf je 150 m² LKW-Stellplatzfläche ist ein standortgerechter Laubbäumchen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 10,00 m² betragen.
 - In allen Teilgebieten sind Stellplätze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.
 - In allen Teilgebieten sind die Stellplatzflächen für PKW in wassergebundener Bauart oder wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Okosickersteinen) oder Pflasterungen mit hohem Fuganteil zu befestigen.
 - In den GEe- Gebieten sind als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur lebende Hecken aus heimischen Sträuchern oder Metallkonstruktionen aus vorgelagerten Gittermatten, die zur Bekämpfung geeignet sind, zu verwenden. Einfriedungszäune aus Metall entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen einen Abstand von 1,00 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Einfriedungszäunen muss als Rasenfläche angelegt werden.
 - In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude integriert sein oder müssen mit einem Sichtschutz umgeben sein, der in Material und Farbe den Betriebsgebäuden entspricht. Ebenso ist eine Umpflanzung von einheimischen Laubbäumen von mindestens 1,25 m Höhe zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 03.06.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB L.V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14.12.2000 durchgeführt worden. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.03.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Der Gemeinderat hat am 30.11.2000 auf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung beschlossen. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2001 bis einsch. 21.08.2001 während der Dienstzeit von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.07.2001 bis einsch. 21.08.2001 durch Aushang bekanntgemacht worden. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.08.2001 geprüft und beschlossen. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2003). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei gesichert. Haldensleben, den 05.09.2003. Katasteramt *V. Quilow*
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.08.2001 vom Gemeinderat beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2001 gefasst. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Barleben, den 11.06.2003. Bürgermeister *Hindorf*
- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 durch den Gemeinderat und 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 13.06.2003 bis einsch. 06.06.2003 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Vertretung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Entschuldigungsansprüchen (§ 114 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 22.06.2003 in Kraft getreten. Barleben, den 01.10.2003. Bürgermeister *Hindorf*



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 DER GEMEINDE BARLEBEN

JÄNICKE UND BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG
 SKANDINAVIENDAMM 251 24109 KIEL
 ☎ 0431/535880-FAX 531080

BEGRÜNDUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DAS GEBIET „KURZE SÜLTE“ DER GEMEINDE BARLEBEN, LANDKREIS OHREKREIS

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist auf der Grundlage der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und dem Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) aufgestellt worden. Der Plan entspricht den Darstellungen des Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben, der für das Plangebiet gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen (MI/GE) ausweist. Der Teil-Flächennutzungsplan wurde vom Gemeinderat im Juni 1994 gebilligt und von der Bezirksregierung Magdeburg im Juni 1995 genehmigt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1. Dieser Plan wurde am 3. März 1994 von der Gemeinde als Satzung beschlossen und erlangte Rechtskraft am 1. Juni 1994.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Plan Nr. 1 wurde vom Gemeinderat am 3. Juni 1999 gefasst. Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist gleichzeitig auch das Verfahren zur Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

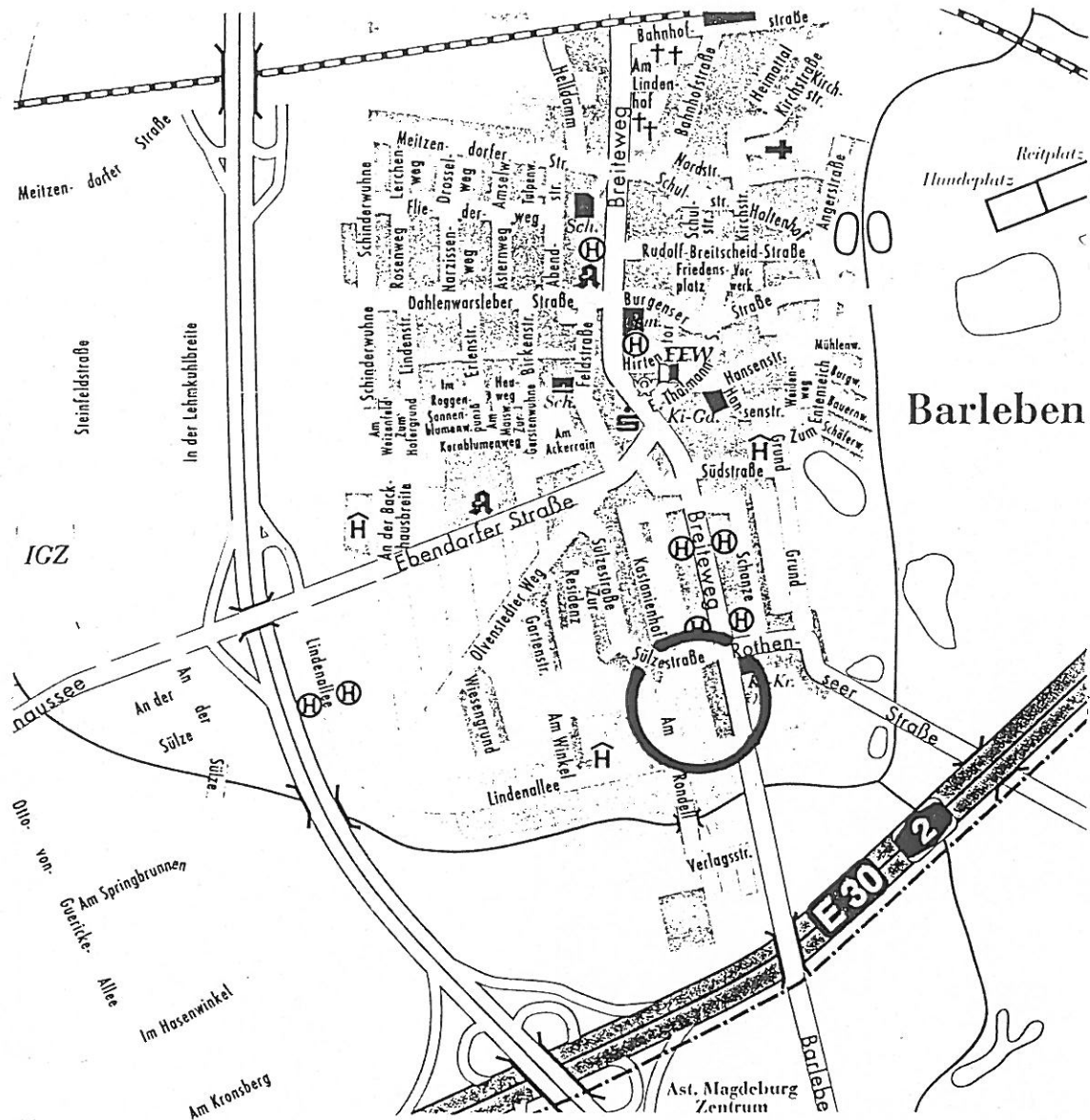
Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortslage von Barleben und wird an der östlichen Seite begrenzt durch den Breite Weg. Im Norden wird das Gebiet durch die Sülzestraße und im Süden durch die Lindenallee eingerahmt.

Die Ortsmitte von Barleben liegt etwa 900 Meter entfernt und die Bundesautobahn Hannover-Berlin (A2) verläuft in etwa 600 Meter Entfernung südlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 74/263, 74/261, 74/259 und 75/3, die alle Bestandteil der Straßenverkehrsfläche der Sülzestraße sind
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke des Breite Weges
- im Süden durch die südlichen Grenzen des Flurstückes 74/216 entlang der Lindenallee
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 812, 813 und 814, die südlichen Grenzen der Flurstücke 74/260, 804, 805, 74/264, 74/245 sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 74/245 in gradliniger Verlängerung zum Flurstück 74/205.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,51 ha. Das Gebiet weist eine ebene Geländeform auf.



3. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu Beginn der 90-er Jahre sowie des parallel aufgestellten Flächennutzungsplanes schaffte die Gemeinde Barleben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einer größeren Teilfläche ihrer südlichen Ortslage.

Ziel der Gemeinde war die Entwicklung eines Gewerbegebietes, welches in der Zwischenzeit zu einem Drittel entsprechend bebaut und genutzt wird. Da sich im Norden des Gebietes ein bestehendes Wohngebiet anschloss, wurde südlich der Sülzestraße als nutzungsverträglicher Übergang ein Mischgebiet geplant. Dieses Gebiet sollte dem Wohnen, wie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft wurde damals in einem Grünordnungsplan, der parallel zum Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt wurde, bewertet. Die für den B-Plan relevanten Festsetzungen des GOP wurden Bestandteil des Bauplanungsrechtes.

Vor fast 10 Jahren war die Entwicklung des Gewerbegebietes durch eine großflächige Neuordnung der bestehenden Grundstücke mittels eines Umlegungsverfahrens vorgesehen. Zu einer umfassenden Neuordnung ist es jedoch in der Folgezeit nicht gekommen. Die Ansiedlung der Betriebe erfolgte vorwiegend innerhalb der vorhandenen Flurstückabmessungen. Auf Grund dieser Entwicklung entstanden in dem Gebiet zwischen Sülzestraße und Lindenallee entlang des Breite Weges unbebaute Restflächen, die für das Ortsbild von Barleben in diesem Bereich eine angemessene Bebauung und Nutzung der Grundstücke erschwerten.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plan Nr. 1 die angestrebte städtebauliche Ordnung auf der Grundlage der in der Zwischenzeit entstandenen baulichen Gegebenheiten fortzuschreiben. Folgende städtebauliche Ziele werden angestrebt:

- Gestalterische Aufwertung des südlichen Ortseingangsbereiches durch Erweiterung der überbaubaren Flächen, zugunsten einer besseren Bebaubarkeit der Grundstücke entlang des Breite Weges.
- Berücksichtigung der Bauflucht, die durch die nördlich anschließende historische Bebauung entlang des Breite Weges vorgegeben wird.
- Berücksichtigung der vorhandenen Baumreihe aus Kastanienbäumen (die jedoch außerhalb des Plangebietes stehen).
- Aufnahme der vorhandenen Bauflucht beiderseits der Sülzestraße durch Erweiterung der überbaubaren Flächen in nördliche Richtung.

Der bisherige Geltungsbereich des B-Plan Nr. 1 wird im Zuge der 2. Änderung des Planes in dessen wesentlichen Randbereich an der Sülzestraße um ein bestehendes Wohngrundstück mit Gebäude geringfügig erweitert. Der Katasterplan zum ursprünglichen B-Plan Nr. 1 verzeichnete auf dem jetzigen Flurstück 74/245 damals noch kein Gebäude. Die vormals vorgesehene Grünfläche mit Anlagen zum Lärmschutz kann in diesem Bereich demnach nicht realisiert werden und entspricht auch nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen eines Straßenbildes entlang der Sülzestraße.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung erfolgte am 14. Dezember 2000. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 08.03.2001. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 26.02.2001 bis zum 26.03.2001 durchgeführt.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches führen Art und das Maß der Nutzung sowie die Bauweise und die Lärmschutzanforderungen zu einer Gliederung des Gesamtgebietes in 4 Teilgebiete.

Das Mischgebiet (MI) wird als Teilgebiet 1 bezeichnet. Gegenüber dem Ursprungsplan aus dem Jahr 1994 erfolgt eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen Misch- und Gewerbegebiet, die sich an der tatsächlichen Flurstücksaufteilung in dem betroffenen Bereich orientiert.

Die Gliederung der überbaubaren Flächen erfolgt in Baufelder mit einer maximal möglichen zweigeschossigen Straßenrandbebauung sowie einer eingeschossigen Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich bei einer Gesamttiefe von bis zu 50,0 m. Die Zweigeschossigkeit entspricht der Höhe einiger Gebäude der gegenüberliegenden Bebauung entlang der Sülzestraße und am Breite Weg. Die Grundflächenzahl im Teilgebiet 1 wird auf Grund der geänderten überbaubaren Flächen von vormals 0,5 auf 0,4 reduziert. Die Geschossflächenzahl von 0,6 bleibt, wie im Ursprungsplan festgesetzt, bestehen.

Das Teilgebiet 2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das vorhandene Wohngebäude gehört in seiner Art und Nutzung sowie Geschossigkeit zu der westlich anschließenden Straßenrandbebauung. Das Maß der Nutzung ist am baulichen Bestand des Gesamtgrundstückes orientiert und wird als absolute Zahl mit einer maximalen Grundfläche von 175 m² festgesetzt. Dieses Maß der Nutzung lässt Erweiterungsbauten innerhalb des Baufeldes zu.

Die Teilgebiete 3 und 4 werden als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Die Unterteilung in zwei Gebiete erfolgt wegen der Beschränkungen der Geräuschemissionen im Gewerbegebiet zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung im Norden des Gebietes und der geplanten Wohnbebauung auf Flächen östlich des Breite Weges. Die Emissionswerte wurden in einem Lärmgutachten im Rahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ermittelt und als flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Das Maß der Nutzung in den Gewerbegebieten wird auf eine GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 festgesetzt. Eine Einschränkung des Maßes der Nutzung gegenüber den bisherigen Festsetzungen von GRZ 0,7 und BMZ 6,0 ist nicht gegeben, da die bisherige überbaubare Fläche um 9,0 m nach Osten erweitert wird und sich dadurch die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen entscheidend verbessert.

Im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da derartige Einrichtungen nicht dem geplanten Gebietscharakter entsprechen und erfahrungsgemäß auch zu einem erhöhten und nicht beabsichtigten Verkehrsaufkommen und damit auch zu mehr Lärm führen können. Diese Art von Einrichtungen können an anderer Stelle in der Ortslage errichtet werden.

Es ist ein ortsplanerisches Ziel der Gemeinde Barleben, die Betriebs- und Einzelhandelsstruktur im Ortszentrum zu stärken. Daher sind im Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die eine räumliche und funktionale Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen aufweisen. Von ihrer jeweiligen Geschossfläche dürfen maximal 15%, höchstens jedoch bis zu 200 m² zusammengehörige Fläche, zum Verkauf von Einzelhandelsartikeln genutzt werden. Ebenso ausgeschlossen werden im Gewerbegebiet Lebensmittelmärkte und Läden mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs.

In allen Teilgebieten werden zugunsten einer maßstäblichen Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild Festsetzungen zur Höhe der Gebäude getroffen. Sehr maßgebend für die Höhenangaben ist dabei das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauungen.

4.2. Bauweise und gestalterische Anforderungen

Im MI- und WA-Gebiet (Teilgebiete 1 und 2) wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen (Baufelder) werden durch Baugrenzen eingefasst. Lediglich auf dem Flurstück 75/3 wird durch eine Baulinie die Stellung der Gebäude auf dem Eckgrundstück an der Sülzestraße vorgegeben. Die Festsetzung einer Baulinie dient auch der beabsichtigten Fortführung der historischen Bauflucht entlang des Breite Weges.

Im Gewerbegebiet (Teilgebiete 3 und 4) wird das zusammenhängende Baufeld durch Baugrenzen umfasst. In diesem Gebiet wird wie im Ursprungsplan auch in diesem Planverfahren eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gemeinde Barleben beabsichtigt durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 BauOLSA ein gutes architektonisches Erscheinungsbild der Baugebiete und deren Anpassung an das umgebende Ortsbild zu erreichen. Diese Festsetzungen umfassen die Gestaltung der künftigen Gebäude, einschließlich der Werbeanlagen in den gewerblichen Teilgebieten. Zur guten Gesamtgestaltung sind auch Festsetzungen getroffen worden, die die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücks- bzw. Betriebsflächen, deren Zufahrten, Stellplatzflächen und Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum regeln.

4.3. Verkehrerschließung

Festsetzungen zur Verkehrerschließung sind im Geltungsbereich nicht erforderlich. Alle Grundstücke grenzen an öffentlichen Straßenflächen der Sülzestraße und des Breiteweges der zwischenzeitlich von der Bundesstraße 189 zur Kreisstraße K 1177 abgestuft wurde. Straßenbaulastträger für die K 1177 ist der Landkreis Ohrekreis, Sachgebiet Straßenbau. Neuanbindungen an die K 1177 sind Sondernutzungen nach § 18 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt und beim Straßenbaulastträger zu beantragen.

4.4. Grünplanung

Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sind für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des B-Plan Nr. 1 nicht erforderlich, da die naturschutzrechtlichen Belange, wie im vorherigen Kapitel 3 erwähnt, bereits in dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 1 abgehandelt wurden. Zusätzliche Eingriffe werden durch die Festsetzungen in diesem Bauleitplanverfahren nicht ermöglicht.

Zugunsten der ansprechenden Grüngestaltung der Betriebsgrundstücke werden Festsetzungen zur Eingrünung der Grundstücksflächen und der Übergänge zum öffentlichen Straßenraum getroffen.

Die Kastanienreihe entlang des Breiteweges (Bestandteil des Naturdenkmales ND-0032OK) wird, obwohl außerhalb des Plangebietes liegend, informell als zu erhaltend festgesetzt, um auf ihre Bedeutung hinzuweisen. Bei der Anlage von Grundstückszufahrten ist darauf zu achten, dass es im Kronentraufbereich zu keinerlei nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der Kastanien kommt. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig.

5. LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Abhängigkeit von der jeweiligen beabsichtigten Nutzung eines Gebietes Orientierungswerte angegeben. Die Orientierungswerte gelten für die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und sollen möglichst schon an den jeweiligen Gebietsgrenzen eingehalten werden, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigung zu erfüllen.

Im Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 1 wurde ein schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 27.12.1993 erstellt. Dieses Gutachten wird der Begründung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 als Anlage beigefügt.

Um Nutzungskonflikte zwischen den benachbarten Flächen des vorhandenen gesamten Gewerbegebietes „Kürze Sülte“ und des nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes zu vermeiden und andererseits auch die innerhalb des Gewerbegebietes anzuwendenden Orientierungs- und Richtwerte einzuhalten, sind Beschränkungen der Geräuschemissionen im Gewerbegebiet erforderlich.

Als Ergebnis der Berechnungen wurden folgende, maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche für die einzelnen Teilgebiete ermittelt:

- Teilgebiet 1, Mischgebiet 55 dB(A) tags
 40 dB (A) nachts
- Teilgebiet 3, Gewerbegebiet 55 dB(A) tags
 40 dB (A) nachts
- Teilgebiet 4, Gewerbegebiet 60 dB(A) tags
 45 dB (A) nachts

Die im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 1 ermittelten Tag- und Nachtwerte werden beibehalten und gelten somit auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes. Eine Einschränkung der Nutzung in den Gewerbegebieten ist somit nicht gegeben. Da die Emissionswerte in den Teilgebieten 1 und 3 identisch sind ist die geringfügige Erweiterung des Mischgebietes in südliche Richtung bis an die vorhandenen Flurstücksgrenzen für die Nutzung der angrenzenden bebauten Gewerbegebiete bezüglich der zulässigen Lärmemissionen und gegenseitiger Beeinträchtigungen ebenfalls unkritisch.

6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen, wie Gas, Wasser, Elektrizität, Post und Abwasser müssen im Plangebiet nicht neu verlegt werden. Die Kanäle und Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Alle Grundstücke können über Hausanschlussleitungen direkt angeschlossen werden.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung ist das Netz für eine vollständige Versorgung aller zu bebauenden Gebiete noch nicht ausreichend ausgebaut. Für die Versorgung rückwärtiger Grundstücke ist eine Erweiterung des Netzes erforderlich. Dies hat auf Kosten der jeweiligen Erschließungsträger zu erfolgen. Der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) als Träger der Versorgung plant einen weiteren Ausbau für das Jahr 2005.

Im Breiteweg ist die Schmutzwasserversorgung ebenfalls noch nicht ausreichend ausgebaut. Der WWAZ sieht Kanalbau für den Breiteweg für das Jahr 2005 vor. Für kurzfristige Maßnahmen sind geeignete planerische Zwischenlösungen zu ergreifen.

Die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TVM) unterhält eine Trinkwasserleitung DN 800 im Breiteweg. Für die örtlichen Versorgungsanlagen ist der WWAZ zuständig.

Die AVACON AG unterhält im Plangebiet Mitteldruckgasleitungen, Mittel- und Niederspannungskabel sowie eine Niederspannungsfreileitung im Breiteweg an der Grenze des Plangebietes. Die Strom- und Gasversorgung des Gebietes ist technisch möglich.

Bei Baumaßnahmen ist bei der AVACON AG rechtzeitig vor Baubeginn eine Zustimmung einzuholen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß Hinweisen der AVACON AG sind zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Bauausführenden bei der Deutschen Telekom, Magdeburg in die genaue Lage der Anlagen einzuführen.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Die Vorschriften des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bezüglich der brandschutztechnischen Vorsorgemaßnahmen wie die Löschwasserversorgung gemäß den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sind zu beachten.

Sichergestellt ist ebenfalls die Müllentsorgung und Abfahrt durch die Dienstleistungsgesellschaft Wolmirstedt (DLG). Der Müll wird auf die zentrale Müllkippe des Landkreises in Loitsche abgefahren.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Erforderliche Maßnahmen für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke sind
privatrechtlich zu regeln.

Aufgestellt im April 2003 -gb- Ha/Jä

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
SKANDINAVIENDAMM 251
24109 KIEL, 0431/53588-20
Fax: 0431/531080, E-mail: bsj@jaenicke.net

Barleben, den

[Handwritten signature]
.....

- Der Bürgermeister -

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]