

**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 55,0 m ü. NHN (dies entspricht etwa der mittleren Höhe der Oberfläche der Straße Zur Linse) festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Dächer der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Daches über dem Bezugspunkt.

**§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zur Straße Zur Linse einen Abstand von mindestens 3 Meter einzuhalten haben.

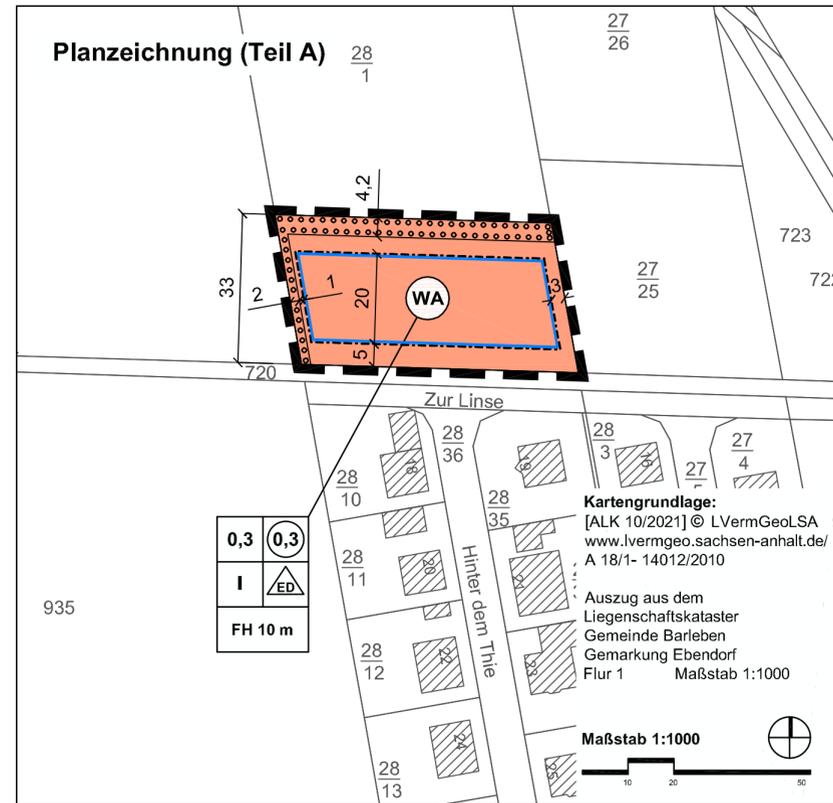
**§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzel- oder je Doppelhaus (in Summe beider Hälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

**§ 4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Hecke ist auf der 2 Meter breiten Fläche einreihig und auf der 4,2 Meter breiten Fläche dreireihig auszuführen. Der Abstand der Anpflanzungen in der Reihe soll höchstens 1,5 Meter betragen.

**Planzeichnung (Teil A)**



**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**

**I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,3** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 10m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

**2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**3. sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Satzung der Gemeinde Barleben über den Bebauungsplan Nr. 45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 196), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

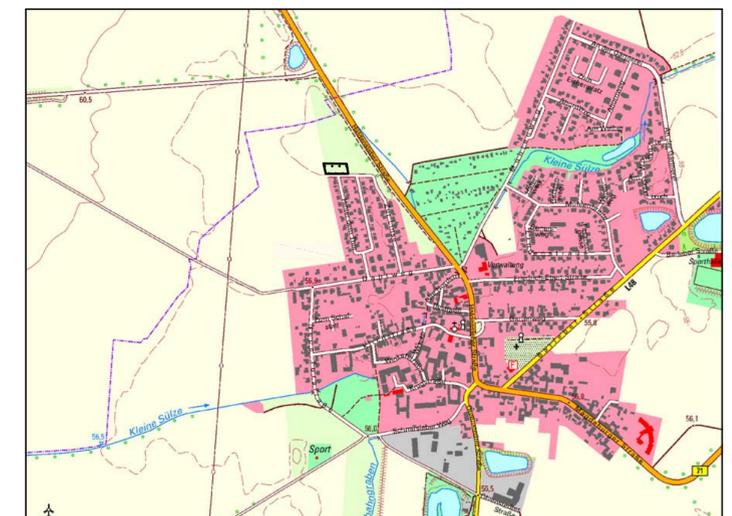


**Gemeinde Barleben**  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr. 45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf**

Entwurf Stand Oktober 2024

Maßstab: 1 : 1.000



Planverfasser:  
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum: TK 10 / 07/2010 © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A 18/1- 14012/2010

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Nördlich Zur Linse" für eine Teilfläche des Flurstücks 28/1 der Flur 1 Gemarkung Ebendorf beschlossen	Für den Entwurf des Bebauungsplanes	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen
vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2024, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 06.09.2024.	Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a	vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.12.2024	vom 13.01.2025 bis 14.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)
Barleben, den	Irxleben, den	Barleben, den	Barleben, den
Der Bürgermeister	Architekt für Stadtplanung	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Als Satzung beschlossen	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkrafttreten	
vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am .....		Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.	
Barleben, den	Barleben, den	Barleben, den	
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	