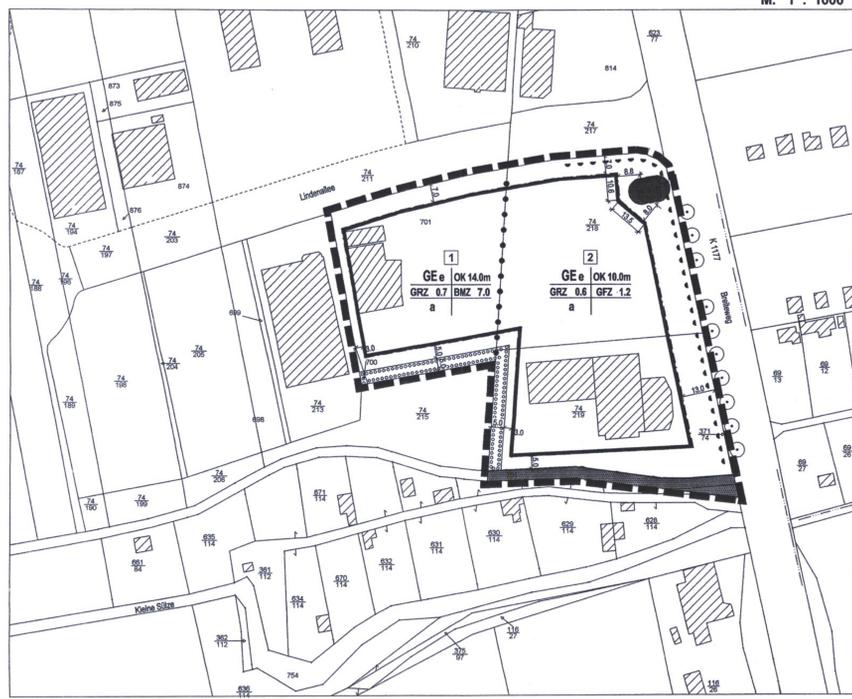


# SATZUNG DER GEMEINDE BARLEBEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.1 FÜR DAS GEBIET "KURZE SÜLTE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) und nach § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA, S. 50), jeweils in der z.Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29. Januar 2004 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 mit örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet "Kurze Sülte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>		
	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES RAUMES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 16 Abs.5 BauNVO
	GEe	§ 8 BauNVO
	GFZ 1.2	§ 16-17 BauNVO
	GRZ 0.6	§ 16-17 BauNVO
	BMZ 7.0	§ 16-17 BauNVO
	OK 10.0m	§ 16 BauNVO
	a	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRAßENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
<b>II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)</b>		
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	MASSTABGABE IN METERN	
	NUMMER DES TEILGEBIETS	

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeteilt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 25. April 2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 26. Juli 2002 bis 06. August 2002 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20. Mai 2003 durchgeführt worden.
- Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. Mai 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat hat am 24. April 2003 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20. Mai 2003 bis zum 27. Juni 2003 während der Dienstzeit von 9:00 - 12:00 Uhr und von 13:00 - 16:00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 16. Mai 2003 bis zum 30. Juni 2003 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die verwendete Planunterlagen 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 genau und die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in das Ortsbild ist einwandfrei gesichert.
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28. Januar 2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28. Januar 2004 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Aushang bekannt gemacht.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 mit örtlicher Bauvorschrift durch den Gemeinderat sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind in der Zeit vom 14.05.2004 bis zum 1.05.2005 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsgegenstände geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44, 246a Abs.1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 4 Abs.3 GG wurde ebenfalls hingewiesen. (Aushang vom 14.05.2004, in Kraft getreten).

## TEIL B - TEXT

### PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 10(1) BauGB
  - In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Lebensmittelröcke und Läden mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht zulässig.
  - In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsbetrieben gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
  - In allen Teilgebieten ist gem. § 1 Abs. 5-9 BauNVO Einzelhandel für in ständiger und funktionaler Verbindung mit Herstellung, Verfertigung, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig.
- Bauweise** § 10(2) BauGB, § 22 BauNVO
  - In allen Teilgebieten sind eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten. Der seitliche Grenzabstand gem. § 6 LBO muss jedoch eingehalten werden.
- Höhe der baulichen Anlagen** § 10(1) BauGB
  - Die in allen Teilgebieten angegebenen maximalen Höhen der Gebäude beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, gemessen von der Straßentrasse.
  - Die Oberkante von Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
  - Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.
- Nebenanlagen und Garagen** § 10(1) 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 Abklärung von Abwasser dienen.
- Von der Bebauung frei zu haltende Flächen** § 10(1) BauGB
  - Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Stützstreifen) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig. Grundstücksbeeinträchtigungen und planerische Anlagen dürfen maximal 10 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
- Grünordnerische Festsetzungen** § 10(1) BauGB, § 11(1) BauNVO
  - Für die Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
  - In allen Teilgebieten sind mindestens 20% der jeweiligen maßgebenden Grundstücksflächen zu bepflanzen und ständig gleichmäßig zu pflegen.
  - In allen Teilgebieten ist zu den seitlichen Grundstücksgrenzen eine mindestens 1,00 m breite unversiegelte Fläche einzurichten.
  - Einfrieder der öffentlichen Verkehrsfläche der Lindenstraße ist ein 5,00 m breiter Gürtel auszulassen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise darf diese Pflanzfläche nur durch Grundstücksabstände unterbrochen werden.
  - In allen Teilgebieten dürfen Grundstückszufahrten eine Breite von 7,50 m nicht überschreiten.
- Lärmschutz** § 11(2) BauGB, § 10 BauNVO
  - In den nachfolgend aufgeführten Gebieten sind entsprechend des Lärmgutachten (FDA M33/01) der Firma ECOPLAN-Altstadt GmbH nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionsrichtige Schallemissionen je m² Grundstücksfläche in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Hörschwellen nicht überschreiten.

Baugebiet/Teilgebiet	L <sub>eq</sub> Tag in dB (A)	L <sub>eq</sub> Nacht in dB (A)
GE a	60	47
GE a-2	60	47

Maßgebend ist der höherwertige Beurteilungs-Schallemissionspegel 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.

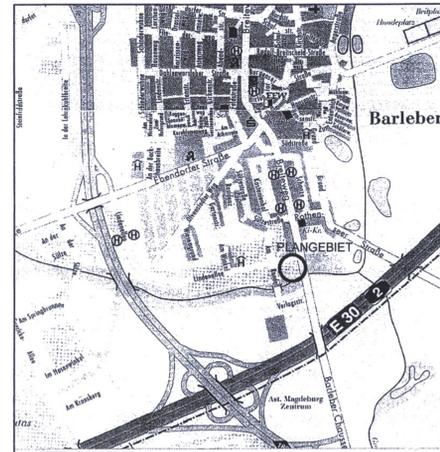
- Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Emissionshörschwellen:** In den Teilgebieten, für die nach Pkt. 7.1 dieser textlichen Festsetzungen Emissionsbeschränkungen durch Emissionshörschwellen festgesetzt sind, ist ein Überschreiten der Hörschwellen auf einzelnen Grundstücken zulässig, wenn sichergestellt ist, dass auf anderen Grundstücken des gleichen Teilgebietes die Werte entsprechend unterschritten werden.
- Denkmalschutz** § 14 BauNVO
  - Alle Erd- und Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landesrats rechtzeitig angezeigt werden.
  - Archologische Bodenkunde sind der Unteren Denkmalbehörde des Landesrats zu melden.
  - Abkühlung des Niederschlagswassers § 10(1) BauGB
    - In allen Teilgebieten darf das Regenwasser von Flächen, von denen keine Abflüsse von Schadstoffen ausgehen, versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtungen zur Regenwasserumsetzung sind zulässig.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 10(1) + 2 BauOLSA, LBO
  - In allen Teilgebieten darf die Dachneigung der Gebäude maximal 30° betragen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Eternit, Eingangsbereichen, Dachrinnen, Vor- und Anbauten) darf die Dachneigung bis zu 45° aufsteigen.
  - In allen Teilgebieten sind für die Gestaltung der Außenfassaden und Dachflächen glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente. Hiervon ausgenommen sind Glasbauelemente.
  - In allen Teilgebieten muss für die Gestaltung der Fassaden von Garagen und Nebenanlagen die gleiche Material- und Farbwahl wie für das Hauptgebäude getroffen werden.
  - In allen Teilgebieten sind Werbeanlagen mit wechsellichtem oder bewegtem Licht nicht zulässig.
  - In allen Teilgebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von maximal
    - insgesamt 20 m² Fläche für Werbeanlagen je Fassadebereich,
    - insgesamt 15 m² Fläche für freistehende Werbeanlagen zulässig. Die Werbung auch mit mehreren Werbetexten ist nur an einer Werbefläche je Grundstück gestattet.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedigungen** § 10(1) + 2 BauOLSA
  - In allen Teilgebieten sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit Pflanzflächen und Bäumen zu gliedern. Auf je 6 PKW-Stellplätze sind auf je 100 m² Längsfläche je ein standortgerechter Laubbäum 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 m betragen.
  - In allen Teilgebieten sind Stellplätze innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.
  - In allen Teilgebieten sind die Stellplätze für PKW in wasserundurchlässiger Bauart oder wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Clinkersteinen) oder mit Pflasterungen mit hohem Fuganteil zu befestigen.
  - In allen Teilgebieten sind alle Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur lebende Hecken aus heimischen Sträuchern oder Metallabzäunungen aus vorgelagerten Gittermaterialien, die zur Begrünung geeignet sind, zu verwenden. Einfriedigungsmauern aus Metall entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen einen Abstand von 1,00 m gegenüber der Straßengrenze einhalten. Die Fläche zwischen Straßengrenze und den Einfriedigungsmauern muss als Rasenfläche angelegt werden.
  - In allen Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude integriert sein oder müssen mit einem Schutzhäuschen umgeben sein, der in Material und Farbe den Betriebsgebäuden entspricht. Ebenso ist eine Umfassung aus einheimischen Laubbäumen von mindestens 1,25 m Höhe zulässig.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
 Gemeinde: Barleben  
 Flur: 17  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand der Planung: 02.01.2004  
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am: 14.05.2004  
 Altzeichen: 22.3-JA-9-189904-32

## LAGEPLAN



## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.1 DER GEMEINDE BARLEBEN

JÄNICKE + BLANK ARCHITECTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG  
 HARDENBERGSTRASSE 18 24105 KIEL  
 0431/5709190 FAX 5709199

## B E G R Ü N D U N G

### ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE BARLEBEN FÜR DAS GEBIET „KURZE SÜLTE“

---

#### 1) RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

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. Die vorliegende 3. Änderung ersetzt in ihrem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 25.04.2002 vom Gemeinderat gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB wurde am 20. Mai 2003 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2003 an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 26.05.2003 bis einschließlich 27.06.2003. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.01.2004 abschließend über die vorgebrachten Anregungen beraten und beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Entsprechend § 8 (2) BauGB werden die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aus den Darstellungen des rechtsgültigen Teil-Flächennutzungsplanes der Gemeinde entwickelt, der für den betroffenen Bereich gewerbliche Bauflächen darstellt. Der Teil-Flächennutzungsplan wurde vom Gemeinderat im Juni 1994 gebilligt und von der Bezirksregierung Magdeburg im Juni 1995 genehmigt.

Die Festsetzungen der B-Planänderung entsprechen ebenso den Darstellungen des sich in Aufstellung befindlichen Entwurfes des Landschaftsplanes über das Gebiet der Gemeinden Barleben, Ebdorf und Meitzendorf der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland.

Ein Grünordnungsplan ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung entstehenden Eingriffs wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des B-Planes Nr. 1 behandelt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird nicht in die Begründung zum B-Plan aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Entsprechend Anlage 1 zum UVPG ist die vorliegende Planung unter der lfd. Nummer 18.7 als Städteprojekt eingeordnet. Der Schwellenwert für die Größe der Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO), der eine UVP nach sich ziehen würde, liegt bei 20.000 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben ist unter dem für derartige Planungen empfohlenen Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche angesiedelt. In der Bekanntmachung zum vorliegenden B-Plan wurde über die Nichtdurchführung eines UVP hingewiesen.

## 2) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortslage von Barleben. Die nördlich gelegene Ortsmitte von Barleben befindet sich etwa 900 Meter entfernt und die Bundesautobahn Hannover-Berlin (A2) verläuft in etwa 600 Meter Entfernung südlich des Plangebietes.

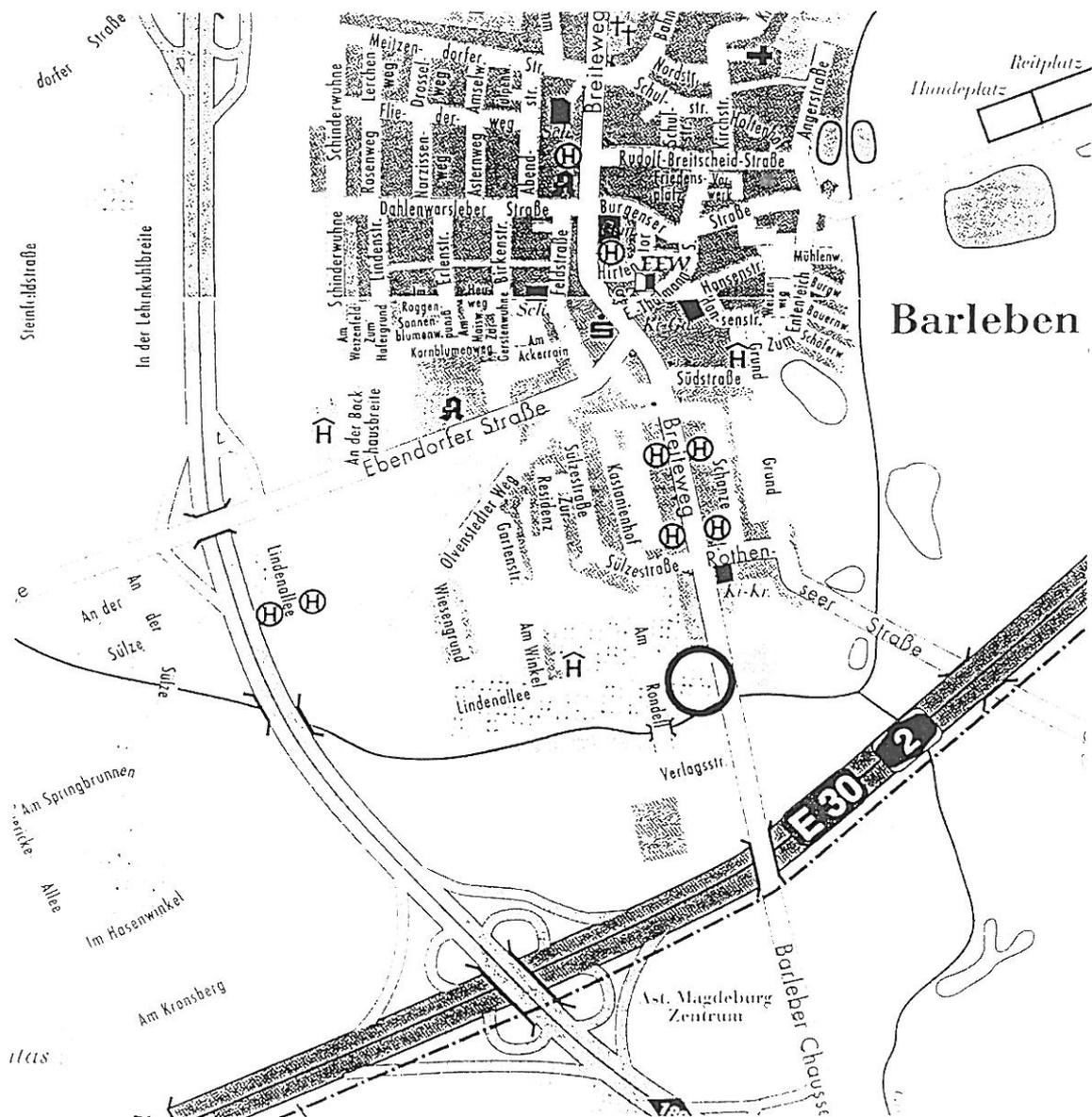
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 74/218, 74/219, 371/74, 700 und 701 und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,43 ha.

Entlang der Lindenallee ist die Topografie des Plangebietes eben. Dagegen gibt es zum südlichen bebauten Flurstück einen Höhenversatz von ca. 2,00 Metern.

Das Plangebiet wird gewerblich genutzt. Es ist mit Betriebsgebäuden eines Autohandels und einer Fleischerei bebaut. Auf dem Flurstück 74/218 standen bis Mitte der neunziger Jahre des vergangenen Jahrzehnts die Gebäude einer vormaligen Hofstelle. Dieses Grundstück wurde in der Zwischenzeit abgeräumt.

Verkehrlich erschlossen wird das Gebiet über den Breite Weg und die Lindenallee, die östlich bzw. nördlich an das Plangebiet angrenzen. Südlich des Plangebietes schließt die Sützeniederung und ein Regenwasserrückhaltebecken an. Im Westen grenzen an das Plangebiet weitere gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 an.

### ÜBERSICHTSPLAN



### 3) STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

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

Ziel der Gemeinde war damals die Entwicklung eines Gewerbegebietes, welches nach etwa 12 Jahren nunmehr zu einem Drittel bebaut und genutzt wird.

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.

Die vorliegende 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 umfasst die bisherigen Teilgebiete 10 und 11 sowie einen Teilbereich des Teilgebietes 9 des B-Planes Nr. 1. Das Erfordernis der Planänderung ergibt sich für die Teilbereiche des Plangebietes aus unterschiedlichen Aspekten.

Im ehemaligen Teilgebiet 11 befand sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung ein historischer Vierseitenhof. Da er sich seinerzeit baulich in einem zufriedenstellenden Zustand befand, wurde er als erhaltenswert eingestuft. Zur dauerhaften Absicherung der Anlage und auf Grund der ausgeübten Wohnnutzung wurde die Fläche als Mischgebiet festgesetzt und die Fläche mit einem städtebaulichen Erhaltungsgebot belegt. Im Verlauf der letzten Jahre verschlechterte sich die Bausubstanz der Gebäude auf Grund äußerer Einflüsse und mangelnder Erhaltungsmaßnahmen erheblich. Die Wohnnutzung wurde aufgegeben und die Gebäude verfielen bzw. wurden aus Sicherheitsmaßnahmen teilweise abgerissen. Heute ist das Gelände weitestgehend abgeräumt.

Seitens des Grundstückseigentümers wurden verschiedene Vorschläge einer künftigen Nutzung des Grundstückes an die Gemeinde herangetragen, die unter anderem auch eine ausschließliche Wohnnutzung vorsahen. Die Ausweisung eines Mischgebietes zum damaligen Zeitpunkt, die auch Wohnnutzungen zulässt, diente vorrangig der Erhaltung der vorhandenen Hofanlage mit der ausgeübten Wohnnutzung in einem im übrigen gewerblich geprägten Bereich. Diese Voraussetzungen sind fortgefallen, eine Planänderung, die eine künftig städtebaulich verträgliche Nutzung regelt, wird erforderlich.

Hierbei ist es Planungsziel der Gemeinde die betroffene Fläche, wie auch bereits im Teil-Flächennutzungsplan dargestellt, künftig für eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.

Südlich der oben beschriebenen Fläche befindet sich in dem ehemaligen Teilgebiet 10 des B-Planes Nr. 1 ein Autohandelsbetrieb. Hier sind in der Vergangenheit bauliche Ergänzungen vorgenommen worden, die sich nicht mit den Festsetzungen des B-Planes decken, so dass auch hier eine Planänderung erforderlich wird, die den derzeitigen Zustand absichert.

Der in die Planänderung ebenfalls aufgenommenen Teilbereich des ehemaligen Teilgebietes 9 umfasst die Flächen eines fleischverarbeitenden Betriebes. Zugunsten der Ansiedlung dieses Betriebes, der zwischenzeitlich seinen Betrieb aufgegeben hat, sowie möglicher weiterer Betriebe wurden im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 1 veränderte Festsetzungen getroffen. Da nach damaligem Stand die beantragte Anlage für ihren Betrieb eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz benötigte, wurde der im B-Plan Nr. 1 festgesetzte Ausschluss derartiger Anlagen für zwei größere Teilbereiche der Planung aufgehoben.

In diesem Bereich sollen ebenso wie in den anderen Teilgebieten der Änderung Festsetzungen getroffen werden, die eine Verträglichkeit mit der östlich des Breiteweges geplanten Wohnnutzung des Gebietes der „Alten Ziegelei“ sichern.

Die Gemeinde beabsichtigt durch die Aufstellung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 die angestrebte städtebauliche Ordnung auf der Grundlage der in der Zwischenzeit entstandenen baulichen Gegebenheiten fortzuschreiben. Neben den oben genannten Zielen werden folgende weitere städtebauliche Ziele angestrebt:

- die geordnete städtebauliche bzw. gewerbliche Entwicklung des zu beplanenden Bereiches, die im Einklang mit der Bodenordnung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll,
- Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes und von kleinen und mittelständischen Handwerksbetrieben sowie die Förderung der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Verbesserung der gemeindlichen Wirtschaftsstruktur durch die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Erhalt und Neuanlage von Grünstrukturen, Berücksichtigung der vorhandenen Baumreihe aus Kastanienbäumen im Breiteweg (die jedoch außerhalb des Plangebietes stehen).

#### 4) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

##### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in zwei Teilgebiete untergliedert, die als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt werden. Sie sollen gem. § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Es ist ein ortsplannerisches Ziel der Gemeinde die Betriebs- und Einzelhandelsstruktur in der Ortslage von Barleben zu sichern und zu stärken. Deshalb werden in allen Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe, Lebensmittelmärkte und Läden mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs ausgeschlossen. Betriebe mit Einzelhandel sind nur zulässig, wenn deren Warenangebot in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur und Kundendienstleistungen steht.

Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten. Diese entsprechen nicht dem angestrebten Gebietscharakter und führen in der Regel auch durch das Verkehrsaufkommen zu einer erhöhten Lärmbelastung.

In dem Teilgebiet 1 bleibt die bisherige Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 sowie der maximalen Höhe der Gebäude von 14,0 m gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 unverändert.

Für das Teilgebiet 2 werden für das Maß der baulichen Nutzung dem Ursprungsplan gegenüber veränderte Festsetzungen getroffen. Auf Grund der bereits vorhandenen und zugunsten einer künftig ausreichenden und verträglichen Grundstücksnutzung wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die vormals für das Teilgebiet differenziert festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m ersetzt. Diese abgestufte Höhenfestsetzung geht auf die bestehende Höhenentwicklung der Bebauung am Breiteweg ein und knüpft an die Höhenentwicklung der Bebauung am Breiteweg nördlich der Lindenallee an.

Die Teilgebiete der B-Planänderung werden auf Grund der Kontingentierung der Lärmemissionen durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Derzeit sind im Plangebiet zwei Gewerbebetriebe angesiedelt.

Im Teilgebiet 2 befindet sich ein Betrieb des Kraftfahrzeuggewerbes mit Handel, Reparaturwerkstatt und angeschlossenen Lackierbetrieb. Gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt haben derartige Betriebe einen Abstand von 100 m zu angrenzender Wohnbebauung einzuhalten, was im vorliegenden Fall auch bezüglich des östlich des Breiteweges geplanten Wohngebietes erfüllt ist.

Bei dem im Teilgebiet 1 ansässigen Betrieb handelt es sich um eine fleischbe- und verarbeitende Anlage, in der Fleisch für den menschlichen Genuss durch kochen, räuchern und pökeln aufbereitet wird. Gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt haben derartige Betriebe einen Abstand von 200 m bzw. 300 m zu Wohnbebauung einzuhalten. Der Abstand beträgt im vorliegenden Fall ca. 150 m bzw. ca. 200 m zu den östlich geplanten bzw. nördlich angrenzenden Wohnnutzungen. Der ansässige Betrieb hat jedoch bezüglich seiner Geruchsemissionen im Genehmigungsverfahren nachgewiesen, dass bereits in einem Abstand von 25,0 m mit keinerlei Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen zu rechnen ist. Bei der Beurteilung der für den Betrieb der Anlage erforderlichen Begrenzung der Geruchsemissionen ist die mittlerweile aufgegebene Wohnnutzung auf dem Flurstück 74/218 im angrenzenden ehemaligen Mischgebiet in ca. 70 m Entfernung berücksichtigt worden.

Eine Beschränkung der derzeit im Plangebiet ausgeübten Nutzungen erfolgt durch die Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 nicht. Ihre Zulässigkeit ist auch mit den durch die B-Planänderung veränderten Festsetzungen gegeben.

Bei künftigen Erweiterungen der Betriebe oder Betriebsänderungen bzw. Neuansiedlungen haben die Betriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen. Ebenfalls nachzuweisen ist, dass die Betriebe keine wesentlichen Auswirkungen auf angrenzende ausgeübte bzw. geplante Nutzungen haben.

#### 4.2 Bauweise und gestalterische Anforderungen

Als Bauweise wird für alle Teilgebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bei Einhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstandes auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässt. Die maximal mögliche Länge von Baukörpern wird durch die Größe der festgesetzten Baufelder begrenzt, die Gebäude bis zu 60,0 m bzw. 70,0 m Länge ermöglichen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eingefasst.

Die Gemeinde Barleben beabsichtigt durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 90 BauOLSA ein gutes architektonisches Erscheinungsbild der Baugebiete und deren Anpassung an das umgebende Ortsbild zu erreichen. Diese Festsetzungen umfassen die Gestaltung der künftigen Gebäude mit Nebenanlagen, einschließlich der Werbeanlagen. Materialien mit aufdringlicher Farbgebung und Fernwirkung werden hierbei ebenso ausgeschlossen wie überdimensionierte Werbeanlagen oder Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Zur guten Gesamtgestaltung und zugunsten eines reduzierten Versiegelungsgrades sind auch Festsetzungen getroffen worden, die die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücks- bzw. Betriebsflächen, deren Zufahrten, Stellplatzflächen und Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sowie die Gestaltung der Anlagen zur Müllentsorgung regeln.

#### 4.3 Lärmschutz

Für die 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 Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 wurde ein Schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 27.12.1993 erarbeitet, dessen Ergebnisse zu einer Kontingentierung der Lärmemissionen aus den Gewerbegebieten durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels führten. Die Kontingentierung sollte sicherstellen, dass zum einen an der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung die Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zum anderen auch die innerhalb des Gewerbegebietes anzuwendenden Orientierungswerte eingehalten werden.

Mit den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die einzelnen Teilflächen werden die Richtwerte von 55 dB/A für den Tag und 40 dB/A für die Nacht an der Wohnbebauung an der Sülzestraße sowie die Richtwerte von 65 dB/A für den Tag und 50 dB/A für die Nacht im Gewerbegebiet eingehalten.

Nicht explizit als Immissionsort berücksichtigt wurde seinerzeit eine mögliche Wohnbebauung östlich des Breiteweges. Jedoch ist aus dem Schalltechnischen Gutachten abzulesen, dass durch die Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen auch hier bei Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln die Richtwerte nach DIN 18005 für Wohngebiete eingehalten werden. Die ermittelten Werte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel finden daher in unveränderter Form weiterhin Anwendung und werden für die Teilgebiete der Änderung entsprechend festgesetzt. Folgende Werte werden für die Teilgebiete festgesetzt.

Baugebiete/Teilgebiete	L <sub>w</sub> " Tag in dB (A)	L <sub>w</sub> " Nacht in dB (A)
GEe 1	60	47
GEe 2	60	47

Maßgebend ist der flächenbezogene Beurteilungs-Schalleistungspegel je m<sup>2</sup> 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.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Emissionshöchstwerte für einzelne Grundstücke in den Teilgebieten für den Fall vor, wenn sichergestellt ist, dass auf anderen Grundstücken des gleichen Teilgebietes die Werte entsprechend unterschritten werden.

Das zitierte Gutachten wird der Begründung zur 3. Änderung des B-Plan Nr. 1 als Anlage beigelegt.

#### 4.4 Verkehrerschließung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich grenzen an öffentliche Verkehrsflächen und können von ihnen aus verkehrlich erschlossen werden. Einschränkend wird entlang des Breiteweges im Bereich der vorhandenen Einfriedungsmauer entlang der Grundstücke und eines 30,0 m langen Teilabschnittes der Lindenallee ein Bereich festgesetzt, in dem Grundstücksein- und -ausfahrten unzulässig sind. Dies erfolgt

- im Einmündungsbereich der Lindenallee/Breiteweg aus Gründen der Verkehrssicherheit,
- zum Schutz vorhandener Kastanienbäume im Breiteweg und
- auf Grund der vorhandenen Höhendifferenz von ca. 2,0 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den angrenzenden Grundstücken.

Die Erschließung des Kraftfahrzeugbetriebes auf dem Flurstück 74/219 im Teilgebiet 2 erfolgt wie bisher über den Unteren Sülzeweg, der in seinem weiteren Verlauf als Fußweg entlang der Sülze vorgesehen ist. Die angesprochenen Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zur Verkehrerschließung und zu öffentlichen Parkflächen sind im Geltungsbereich nicht erforderlich. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 1 ausgewiesen worden. Die erforderlichen privaten Stellflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Festsetzung der maximalen Breite von Grundstückszufahrten erfolgt zugunsten des Straßenbildes und eines reduzierten Versiegelungsgrades.

Hinsichtlich der verkehrstechnischen Anbindung im südlichen Bereich des Plangebietes an die Kreisstraße 1177 ist von Seiten des Vorhabenträgers mit dem Straßenbaulastträger gemäß § 18 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt eine Sondernutzungsvereinbarung zu treffen.

#### 4.5 Grünordnung

Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sind für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des B-Plan Nr. 1 nicht erforderlich, da die naturschutzrechtlichen Belange, wie in den Kapiteln 1 und 3 dieser Begründung 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.

#### 4.6 Denkmalschutz

Im B-Plangebiet befinden sich Fundstellen mit archäologischen Bodendenkmälern von großer Wichtigkeit (Fundstelle Ba 25, Siedlung der Jungsteinzeit im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang des Breiteweges). Aus diesem Grund ist in den Textteil zum Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, dass alle Erd- und Baumaßnahmen genehmigungspflichtig sind und ebenso wie archäologische Bodenfunde der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen bzw. zu melden sind.

Nach Aussage der Oberen Denkmalschutzbehörde ist die Erhaltung der Bodendenkmäler schon auf Grund langwieriger und kostenintensiver archäologischer Ausgrabungen vorrangig anzustreben.

Erweisen sich Erdeingriffe, die eine Tiefe von 0,50 m unterschreiten, als unvermeidbar, sind vor Beginn der Maßnahmen archäologische Grabungen erforderlich, die der Genehmigung gemäß § 14 Abs. 2 und 9 DenkmSchG LSA (Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) bedürfen. Die oben angegebene Ausdehnung der Fundstelle ist dabei lediglich als Anhaltswert aufzufassen, da deren genaue Bestimmung erst nach entsprechenden Prospektionsmaßnahmen möglich ist.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sollten in den Bereichen, in denen tiefgründige Maßnahmen vorgesehen sind, in einem vorgegebenen Raster Sondierungsschnitte durch Abtragen des Oberbodens mit einem mit Böschungshobel bestückten Bagger durchgeführt werden. Auf diese Weise werden plötzlich auftretende Bodenfunde ausgeschlossen und dem Vorhabenträger Planungssicherheit gegeben.

Zur Art und Weise der Durchführung von erforderlichen Grabungen ist die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

## 5) TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen, wie Gas, Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Abwasser sind im Plangebiet vorhanden. Die Kanäle und Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum der Lindenallee und im Breiteweg verlegt. Alle Grundstücke können über Hausanschlussleitungen direkt angeschlossen werden.

In den Straßen Breiteweg und Lindenallee befinden sich eine Mitteldruckgasleitung, eine Niederspannungsstromfreileitung sowie Mittelspannungsstromkabel der AVACON AG. Die Anlagen der AVACON sind zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zu den Mittelspannungskabeln ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Überdeckungen der vorhandenen Anlagen darf nicht vermindert werden. Eine Überpflanzung der Anlagen ist nicht zulässig.

Träger der Versorgung mit Trinkwasser und Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ).

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls gewährleistet. Die Entsorgung erfolgt über die Lindenallee. Das Teilgebiet 2 ist hierbei über den hinterliegenden Grundstücksanteil angeschlossen.

In der Lindenallee befindet sich ebenfalls ein Niederschlagswasserkanal. Das Niederschlagswasser sollte jedoch möglichst auf den privaten Grundstücksflächen belassen und versickert werden. Sollten durch die künftigen Grundstücksnutzungen im nördlichen Teil des Teilgebietes 2 Neuanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser erforderlich werden, sind diese durch den Grundstückseigentümer beim WWAZ zu beantragen.

Träger der Versorgung mit Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG. Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen, um Baumaßnahmen mit anderen Leitungsträgern koordinieren zu können.

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

6) BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Soweit erforderlich, werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich durchgeführt.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt sollte bei Neuansiedlungen möglichst frühzeitig über den Beginn von Bauvorhaben informiert werden, um im Interesse von Arbeitnehmern rechtzeitig Einfluss auf die Durchsetzung des Arbeitsschutzes nehmen zu können.



Barleben, den 15.06.2004

*G. Lindorf*

- Der Bürgermeister -

Aufgestellt im Oktober 2003 durch:

**JÄNICKE + BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
HARDENBERGSTRASSE 18, 24105 KIEL  
Tel.: 0431/57091-90, Fax: 0431/57091-99  
E-mail: info@jaenickeundblank.de