

## Verfahren

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Barby vom 24.11.2022 die Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Fabrikenhof" in Barby (Elbe), gemäß § 10 BauGB erlassen.

Stadt Barby, den 20.12.2022

L.S.

gez. Reinharz  
Der Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Barby hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet "Fabrikenhof" in Barby (Elbe) im Verfahren nach § 13a aufzustellen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 16.07.2021 bekanntgemacht.

#### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsabsicht fand in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 27.07.2021 statt. Während dieser Zeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und es bestand für Jedermann die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung

#### 3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben, Telefon: 039204 911660, E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

#### 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 31.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

#### 5. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.04.2022 ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2022 beteiligt.

#### 6. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 30.06.2022 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

#### 7. 2. Öffentliche Auslegung, erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 entsprechend § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2022 beteiligt.

#### 8. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.  
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt  
Gemeinde: Stadt Barby Gemarkung: Barby (Elbe) Flur: 4  
Stand der Planunterlage: 10/2021  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen: A18-42796-2010-8

#### 9. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Barby hat die vorgebrachten Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

#### 10. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 24.11.2022 nach § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Barby als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### 11. Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung des Salzlandkreises vom 31.05.2023, mit Auflagen/Maßgaben/Hinweisen unter AZ: 61.70.02/02 BAR\_B16\_03-23 erteilt.

L.S.

gez. Michling

Bernburg, den 31.05.2023

im Auftrage

#### 12. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

L.S.

gez. Reinharz

Stadt Barby, den 14.06.2023

Der Bürgermeister

#### 13. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.06.2023 ortsüblich bekannt gegeben worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

L.S.

gez. Reinharz

Stadt Barby, den 14.06.2023

Der Bürgermeister

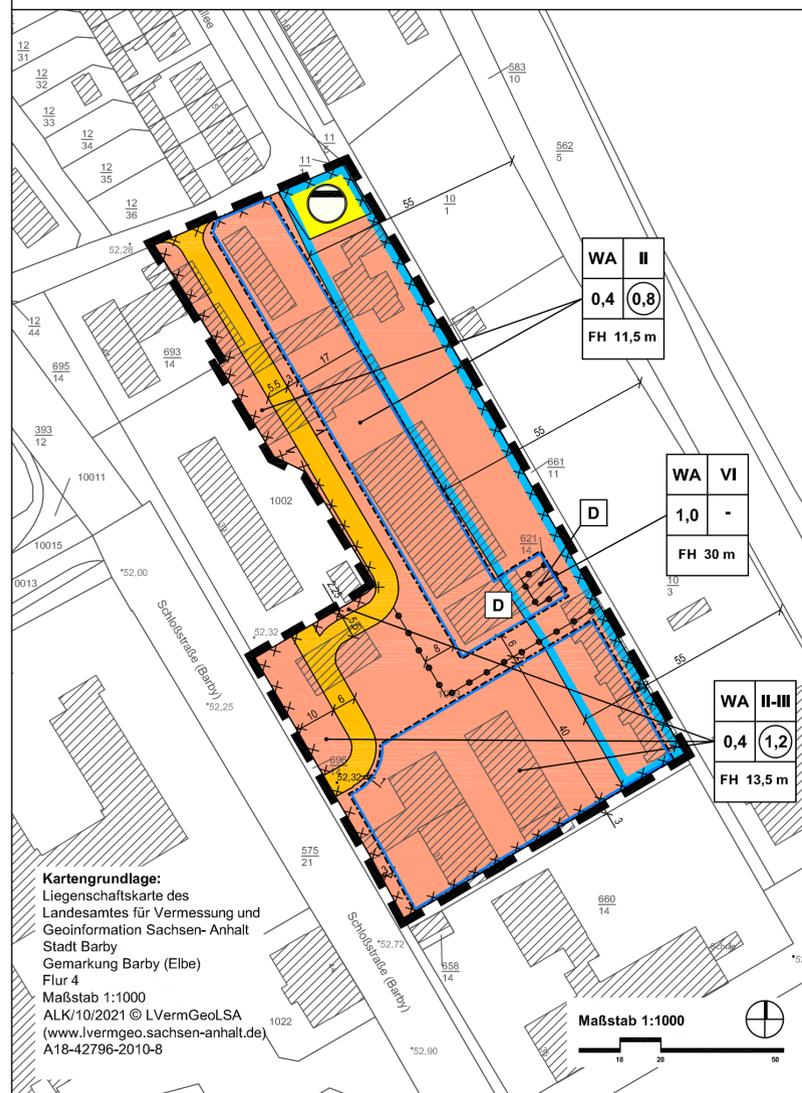
#### 14. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächen-nutzungsplans und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Stadt Barby, den

Der Bürgermeister

## Planzeichnung Teil A



## Planzeichenerklärung zu Teil A

nach § 2 Abs.4 und 5, 2. Halbsatz 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)
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (0,8)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH 6,5 m** maximale Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einer Bezugshöhe gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 Abs. 4

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

#### 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Straßenverkehrsflächen

#### 4. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Abwasserpumpwerk

#### 5. sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- vorläufige Kennzeichnung der Flächen auf denen der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht

### III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen innerhalb derer die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen einer Befreiung gemäß § 97 Abs. 3 Satz 1 WG LSA durch die obere Wasserbehörde bedarf
- Kulturdenkmal

## Textliche Festsetzungen Teil B

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

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO für Gartenbau-betriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Oberfläche der fertigen Erdgeschossfußböden eine Mindesthöhe von 0,5 Meter über der Bezugshöhe gemäß Abs. 4 aufweisen müssen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung von Keller-geschossen im Plangebiet unzulässig ist.
- Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird eine untere Bezugshöhe von 52,3 Meter über NNH im DHHN 2016 für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

### 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, erhaltene Bestandsbäume sind hierauf anzurechnen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen, die nicht bebaut oder durch Terrassen, Fußwege, Aufenthaltsplätze, Stellplätze und Zufahrten versiegelt werden, zu begrünen sind. Kies-, Splitt- und Schottergärten oder Steinschüttungen sind hierbei unzulässig.

### 3. Festsetzung bedingter Zulässigkeiten (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung baulicher Anlagen in den überbaubaren Flächen, die sich innerhalb der Bereiche befinden, in denen die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen einer Befreiung gemäß § 97 Abs. 3 Satz 1 WG LSA durch die obere Wasserbehörde bedarf, erst mit Vorliegen dieser Befreiung zulässig ist. Im Falle der Versagung einer Befreiung sind die Flächen, soweit sie nicht im Bestand bebaut sind, als grundstücksangehörige Freiflächen zu nutzen.

### Vermerke

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet gemäß § 78b des Wasserhaus-haltsgesetzes des Bundes (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungs-gebieten sind Gebiete, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ 200), d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden. Für diese sind nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten erstellt und im Internet eingestellt worden. Auf das bestehende Hochwasserrisiko wird hingewiesen.

### Hinweise

- Im Plangebiet wurden Bereiche festgestellt, in denen schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind. Diese sind vor jeglicher Nutzungssensibilisierung zu sanieren. Weiterhin wurde festgestellt, dass Teile der vorhandenen baulichen Anlagen und eines Aufschüttungsbereiches schadstoffbelastet sind. Sie sind entsprechend der abfall-rechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.
- Südöstlich grenzt an das Plangebiet das Schulgelände der Grundschule "Am Prinzei-chen" mit dem Schulportgelände an. Von diesem Gebiet aus wirken auf das Plangebiet Lärmimmissionen in nutzungstypischen Umfang ein.

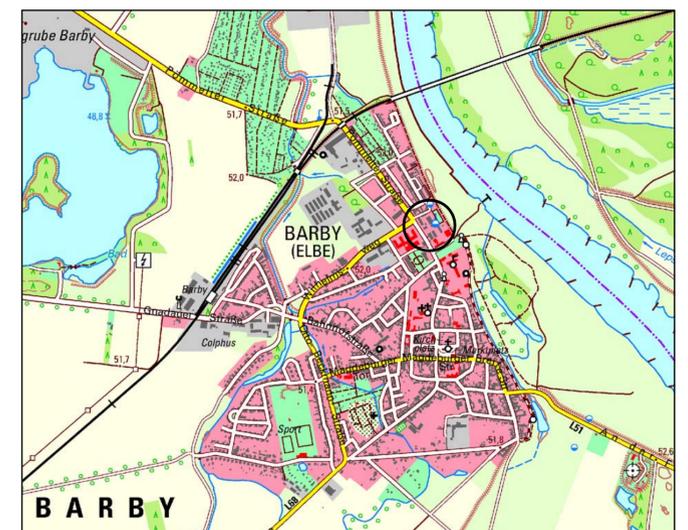


## Bauleitplanung der Stadt Barby Salzlandkreis

### Bebauungsplan Nr. 16 Wohngebiet "Fabrikenhof" in Barby (Elbe) im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab:1:1000



### Übersichtsplan