

Inhaltsverzeichnis

B-Plan
(Erstaufstellung)

Präambel

Versorgungstechnische Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Valdoxan
Agomelatin

Art und Maße der baulichen Nutzung

Baugebot

Sonstige Festlegungen

Schlußbestimmung

Anlage - Bebauungsplan

~~Auszug Flurkarte~~

- Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

- Hydrologisches Gutachten

Anlage zum Bebauungsplan Barby - Spittelbreite

Präambel

Das Bebauungsplangebiet Barby - Spittelbreite liegt im Süd/Westen der Stadt Barby. Durch die Bebauung der Spittelbreite wird eine Verbindung zwischen den Bebauungsgebieten Barby - Magdeburger Tor und Barby - Griebener Weg geschaffen.

Alle bebauungs-, verkehrs- und versorgungstechnischen Belange sind auf diese verbindende Wirkung hin auszulegen.

Das Bebauungsgebiet hat im wesentlichen die Form und Fläche eines Dreieckes. Es wird eingegrenzt durch die vorhandene Sportanlage im Osten, die Bebauung Griebener Weg im Süden und die Ausläufer des Colphußer Sees im Nord/Westen.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 70.000 qm.

Mit einbezogen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die noch nicht bebauten Flächen des Bebauungsgebietes Magdeburger Tor.

Das Bebauungsgebiet wird bebaut mit

- 33 Häusern als Einzelstandort
- 16 Häuser als Doppelhausbebauung
- 28 Häuser als Reihenhausbebauung in Komplexen von vier bis sieben Häusereinheiten und
- 5 Häusern als Komplexbebauung

In der Gesamtbebauung sind somit 82 Einheiten geplant.

Die Parzellengröße der Einzel - Doppel - und Reihenhausstandorte wird sich zwischen 650 qm und 280 qm bewegen.

Die Größe des Komplexstandortgrundstückes beläuft sich auf ungefähr 2.600 qm.

Auf Grund der Form der Gesamtbebauungsfläche und der Verkehrsanbindungen wird die Hauptbebauung längs der Verbindungsstraße zwischen den vorhandenen Bebauungsgebieten angeordnet.

Längs zu dieser Straße auf der Seite zum Colphußer See wird der Hauptteil der Reihenhausbebauung vorgesehen.

Im Knickpunkt der Straßenführung wird als zentraler Punkt in der Bebauung ein halbrunder Platz angeordnet. Dieser halbrunde Platz wird auf zwei Seiten von der Reihenhausbebauung umschlossen. Die Platzseite zum Colphußer See bleibt offen, um den Durchblick zum See bzw. Grabenlauf zu gewährleisten. Auf der gegenüberliegenden Platzseite wird die Komplexbebauung angeordnet und rundet mit der Bauweise (geschlossener, zusammenhängender Gebäudekomplex und seiner zugeordneten Funktion (ev. öffentliches Gebäude, Dienstleistung, usw.) den Platzcharakter ab. Von der zentralen Straße gehen drei Seitenstraßen ab, die an ihrem Ende wieder in eine Verbindungsstraße münden. An diesen Straßen sind auf Grund der sich ergebenden Lage sowie Größe Einzel - und Doppelhausbebauung vorgesehen. Im spitzen Winkel des Bebauungsgebietes ist nochmals ein Reihenhauskomplex von fünf Häusern vorgesehen.

Versorgungstechnische Erschließung

1. Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Es wird eine Ringleitung zwischen Magdeburger Tor und Griebener Weg vorgesehen.

2. Abwasser

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden dem noch zu konzipierenden zentralen Abwassernetz zugeführt. Der Anschlußpunkt wird sich im Bereich Griebener Weg befinden.

3. Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der Grundstücke sowohl der öffentlichen Straßen wird über ein Regenwassersystem dem Colphußer See zugeleitet. (Vorfluter)

4. Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt über die Trafostation im Bebauungskomplex Magdeburger Tor

5. Gasversorgung

Für den Bebauungskomplex wird ein Erdgasanschluß vorgesehen. Sollte der Erdgasanschluß zeitlich nicht mit der Inbetriebnahme der Wohngebäude übereinstimmen, sind alle Gasabnehmer auf einen zeitlichen Flüssiggaseinsatz auszurichten.

6. Fernsehprogrammversorgung

Für die Fernsehprogrammversorgung ist eine zentrale Anlage (Kopfstation) unter Beteiligung aller Anlieger vorgesehen.

7. Telefonversorgung

Für das gesamte Bebauungsgebiet ist je Grundstück ein Telefonanschluß geplant. Im Rahmen der gesamten Ver- und Entsorgungsleitungen wird für die Telefonversorgung bis zur Realisierbarkeit aller Anschlüsse eine Leerrohrverlegung vorgesehen. Im Bebauungsgebiet ist eine zentrale öffentliche Telefonzelle anzuordnen.

8. Straßenbeleuchtung

Im Bebauungsgebiet ist eine öffentliche Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf öffentlichem Gelände zu führen.

Detaillierte Aussagen zur Ver- und Entsorgung können zum Zeitpunkt dieser Bearbeitung nicht gemacht werden.

Nähere Angaben sind im Rahmen der Erschließungskonzeption zu erarbeiten.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist der Erschließungsplan zu erarbeiten.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Hauptverkehrsführung wird die Verbindung zwischen den beiden Bebauungsgebieten darstellen. Sie verläuft in einem angemessenem Abstand zum Colphußer See. Im Anbindungsbereich zum Gribehner Weg sind für den ein- und ausfahrenden Verkehr auf Grund der vorhandenen sehr engen Bebauung eine größere Ausweichfläche anzuordnen.

Im Anbindebereich zur Bebauung Magdeburger Tor bestehen ebenfalls durch die vorhandene Bebauung Verkehrsein-schränkungen. Eine Behinderung besteht bereits jetzt durch den Aus- bzw. Eingang des Objektes "Babsies Klaus".

Um in diesem Bereich dem erhöhten Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Ab dem Beginn des Garagenkomplexes wird die Verkehrs-führung auf zwei Anbindungsstraßen verteilt. Die Straße hinter den Garagen auf dem Gelände des Schwimmbades dient nur dem einfließenden Verkehr. Die Straße vor den Garagen dient nur dem ausfließenden Verkehr. Somit ist gewährleistet, daß der ausfließende Verkehr Einschränkungen im Bereich der Ein- engung erkennt und sich rechtzeitig auf diese Situation einstellen kann.
2. Perspektivisch ist der Zugang der Gaststätte auf die Giebel- bzw. rückwärtige Seite des Gebäudes zu verlegen.
3. Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Park-, und Halte- verbot sowie Geschwindigkeitsbeschränkungen) ist zu versuchen, die Wirkung der Einengung zu mildern.

Im Rahmen eines zu erwartenden weiter steigenden Verkehrsauf-kommens ist die Möglichkeit einer 3. Einbindung des Bebauungs- gebietes vorgesehen. Diese Einbindung kann im Bedarfsfall über das jetzige Sportplatzgelände an den Gribehner Weg erfolgen. Um diese Möglichkeit offen zuhalten, darf das Gelände der geplanten Anbindung nicht bebaut werden. Innerhalb des Bebauungsgebietes werden drei Stichstraßen zu der längs zur Grenze Sportplatz verlau-fenden Straße geführt. Diese Parallelstraße führt von der v.g. dritten Einbindung zur Einbindung Magdeburger Tor. Sämtliche Straßen sind in Breite, Belastungsklasse und Linienführung den Bedingun-gen für allgemeine Wohngebiete auszulegen.

Die Hauptverkehrsstraße erhält beidseitig einen Fußgängerweg. Die Straßenführung innerhalb der Ringbebauung erhält auf der bebau- ten Seite einen Gehweg. Sämtliche Stich- und Verbinderstraßen erhalten keinen Gehweg. Jedes Grundstück erhält eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Komplexbebauung erhält zwei Anbindungen. Für die Einzel- und Doppelhausbebauungen sind die Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück anzuordnen und nach-zuweisen. Für die Reihenhausbebauung ist ein Stellplatz auf dem Grundstück und ein weiterer im öffentlichen Verkehrsraum anzuord-nen. Die Stellplätze für die Reihenhausbebauung im öffentlichen Verkehrsraum sind komplexweise zusammenzufassen. Die Stell-plätze für die Komplexbebauung sind für den Eigenbedarf auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Besucherverkehr ist ein Nachweis im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Gemäß Bau NVO § 12 (2), Abs. 2 sind Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge über 3,5 t Eigengewicht unzulässig.

Art und Maße der baulichen Nutzung

1.0 Das Bebauungsgebiet wird gem. § 4 Bau NVO als " Allgemeines Wohngebiet " eingestuft, dementsprechend sind zulässig

- Wohngebäude
- zur Versorgung des Gebietes dienende
 - * Läden
 - * Schank - und Speisewirtschaften
 - * nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Als Ausnahme gem. § 4 (3) werden zugelassen

- Anlagen für Verwaltung

Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO sind gem. Abs.2 für die Ver- und Entsorgung zulässig.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

1.1 Maße der baulichen Nutzung (gem. § 16 und 17 Bau NVO)

Die Maße der baulichen Nutzung werden auf Grund der angrenzenden Bebauungsgebiete und dem angestrebten Charakter des Bebauungsgebietes festgelegt.

1.1.1 Grundflächenzahl

GRZ 0.4

In Grundflächenzahl sind einzurechnen Garage, Stellplatz und Nebenanlagen
Die Grundfläche ist nur als zusammenhängende Fläche zu bebauen:
Eine Zersplitterung der Bebauung ist trotz Einhaltung der Grundflächenzahl unzulässig.
Als Ausnahme ist lediglich der Stellplatz als Carport zulässig.
Eine Überschreitung gem. § 19 kann auf gerechtfertigte Antragsstellung genehmigt werden.

1.1.2 Geschößflächenzahl

GFZ 1.2

Eine Überschreitung gem. § 17 (2) ist nicht zulässig, da eine Begründung gem. 1.2 nicht gegeben ist.

1.1.3 Anzahl der Vollgeschosse

siehe Legende 2.3
Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäusern und ihre Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Diese Ausnahme gilt für die Komplexbebauung.
Das ausgebaute Dachgeschoß als Kniestocklösung gilt im Sinne des Bebauungsplanes nicht als Vollgeschöß.

1.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

(Höhenbolzen Altersheim 32,125 HN)

Bezugspunkt 51.85 ü.NN

Als Bezugspunkt wurde unter Beachtung der Straßen - anbindung das Niveau der Anbindung Griebener Weg gewählt. Die nachfolgend aufgeführten Festlegungen der Traufhöhe, der Oberkante Fußboden, Wohngeschoß entsprechen dem Charakter, der in diesem Siedlungsgebiet gewünschten Lösung. Mit dieser Festlegung ist gewährleistet, daß bei maximaler Auslastung des vorhandenen Flächenangebotes keine in der Höhe überdimensionierte Lösungen zur Anwendung kommen, sondern eine landschaftsbezogene Bauweise erreicht wird.

bei Hausgruppen

Traufhöhe TH 58.85 bis 59.70

Oberkante Wohngeschoß 53.85 bis 54.70

Dachneigung 25° bis 32°

bei Einzel - und Doppelhausbebauung

Traufhöhe TH 55.45 bis 56.65

Oberkante Wohngeschoß 52.50 bis 52.85

Dachneigung 40° bis 49°

1.1.5 Neigung und Farbe der Dachflächen

Unter den v.g. Gesichtspunkten (siehe Pkt.1.1.4) wird auch die Farbe der Dachflächen festgelegt. Die Art der Dacheindeckung wird durch gestalterische Festlegungen nicht beschränkt.

1.1.6 Überbaubarkeit der Grundstücke gemäß § 23 Bau NVO

Im Bebauungsplan sind Baufluchten zwingend vorgeschrieben. Ausnahmen sind für Erkner, Logien und Eingangslösungen in geringfügigen Teilen zulässig. Als Bebauungstiefe sind maximal 16 m vorgesehen. (ab Straßengrenze)

Eine Grenzbebauung im Einzelhausbau ist unzulässig.

Eine Anordnung von Nebenanlagen auf nicht überbaubarer Grundfläche ist nicht zulässig

1.1.7 Sonstige gestalterische Festlegungen

Im Rahmen der einheitlichen Gestaltung des Gesamtkomplexes werden zwingend vorgeschrieben:

- Oberflächengestaltung der Fassade in Putzstrukturen
- Klinkerstrukturen nur in Teilbereichen zulässig

1.1.8 Festsetzungen zu genehmigungsfreien

Baumaßnahmen § 5

- Einfriedungen über 1.0 m zur Straßenseite sind gemäß Festlegung genehmigungsbedürftig

Massive geschlossene Mauer sind als Einfriedungen unzulässig

Baugebot

Auf der Grundlage des § 176 Bau GB wird der Eigentümer verpflichtet, innerhalb einer Frist von 2 Jahren nach Grunderwerb das erworbene Grundstück entsprechend Bebauungsplan zu bebauen.

Die Verpflichtung erfolgt per Bescheid.

Sonstige Festlegungen

Auf der Grundlage der Aussage der Träger öffentlichen Rechtes (Anlage) zum Bebauungsplan Spittelbreite sind folgende Festlegungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Lärmschutzzone

Auf Grund der unmittelbaren Lage des Bebauungsgebietes zu den öffentlichen Sport - und Freizeitflächen der Stadt Barby ist es unbedingt notwendig, eine Lärmschutzzone bestehend aus einer Gehölzbepflanzung in einer Breite von 25 m längs der gesamten Länge der Sportplatzgrenze anzuordnen.

Da bereits ein Baumgürtel auf dem Sportplatzgelände vorhanden ist, sollte dieser in der vorgesehenen Breite ergänzt werden.

Eine Anlage innerhalb des Bebauungsgebietes würde zu Einschränkungen des Flächenangebotes sowie nur einer nur einseitigen Bebauung der Verbindungsstraße führen. (zu hohe Anliegerbeiträge für eine Seite)

2. Kennzeichnung altlastenbeeinträchtigter Gebiete

Im Bebauungsgebiet sind keine altlastenbeeinträchtigten Gebiete vorhanden.