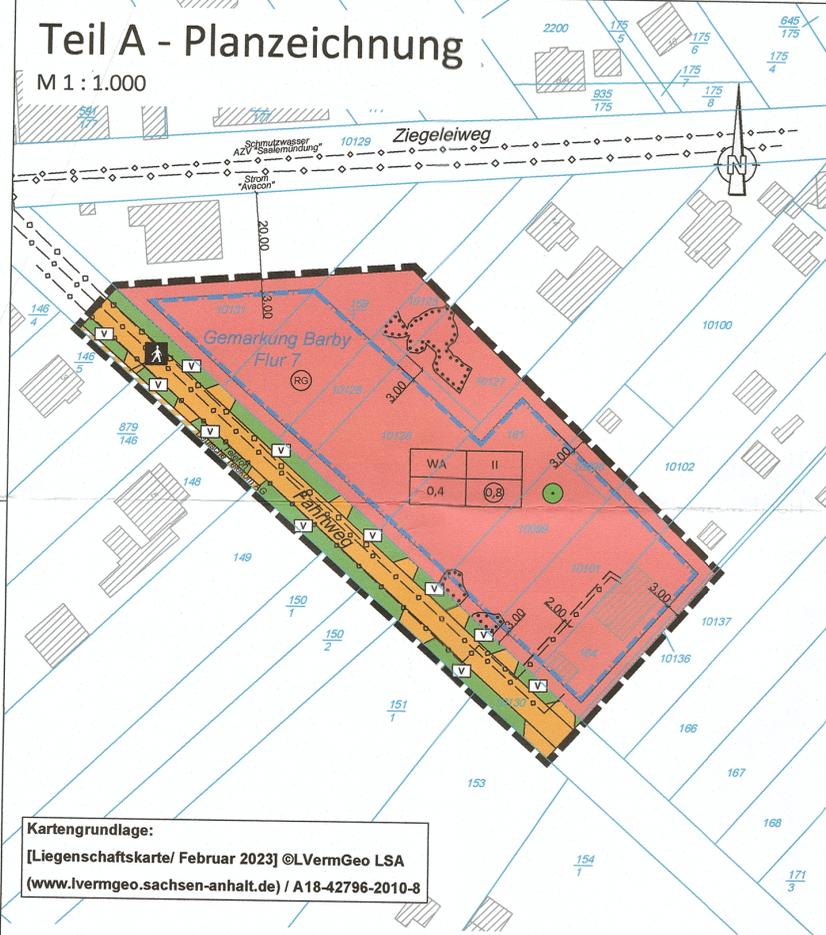


# Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



**Kartengrundlage:**  
[Liegenschaftskarte/ Februar 2023] ©LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-42796-2010-8

## Teil B - I Textliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig.

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

3.2 Bei einem Ausbau der geschotterten Einfahrten innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind die Flächen der Einfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem mittleren Abflussbeiwert  $C_m$  nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100, Tabelle 9 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen.

### 4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA innerhalb des Flurstücks 10101 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom AG festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

### 5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang in 1 m Höhe von mindestens 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind Mindestabstände der Bäume zu Gebäuden von 4,0 m einzuhalten. Die Anpflanzung der Bäume hat spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung im Sinne des § 81 Abs. 2 BauO LSA in den Gebäuden folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Als heimische Laubbaumarten im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten die folgenden Baumarten und deren Sorten:

Feldahorn	Acer campestre
Spitz Ahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Eskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter Linde	Tilia cordata
Sommer Linde	Tilia platyphyllos

## II Vermerk (§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB)

### Hochwasserschutz

Der gesamte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb eines vermerkten Hochwasserrisikogebiets. Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist (§ 78b Abs. 1 WHG).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8 (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Zweckbestimmung:  
Schmutzwasser = Schmutzwasserkanal (Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe")  
Stromleitung = Avacon  
Telekomleitung = Deutsche Telekom AG

### 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

### 8. Flächen für den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 a Satz 2 BauGB)

Flächen für den Hochwasserschutz  
Zweckbestimmung: Hochwasserrisikogebiet

### 9. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 10. Nutzungsschablone

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

### 11. Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand mit Hausnummer

## Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1, des § 13b sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Stadtrat der Stadt Barby den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Stadt Barby, 24.09.2024

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 24.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für den Landkreis Barby am 01.12.2022 erfolgt.

Stadt Barby, 24.09.2024

2. Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 30.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Barby, 24.09.2024

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, haben in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich zum 26.05.2023 während folgender Zeiten Montag und Mittwoch 9.00 bis 15.00 Uhr  
Dienstag 9.00 bis 18.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 bis 16.00 Uhr  
Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Amtsblatt für den Landkreis Barby am 04.04.2023 bekannt gemacht worden.

Stadt Barby, 24.09.2024

4. Der Stadtrat der Stadt Barby hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Barby, 24.09.2024

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 12.09.2024 vom Stadtrat der Stadt Barby als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Barby vom 12.09.2024 gebilligt.

Stadt Barby, 24.09.2024

6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.10.2024, Aktenzeichen 61.70.021.02-319-09-24 erteilt.

Bernburg (Saale), 08.10.2024

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Stadt Barby, 21.10.2024

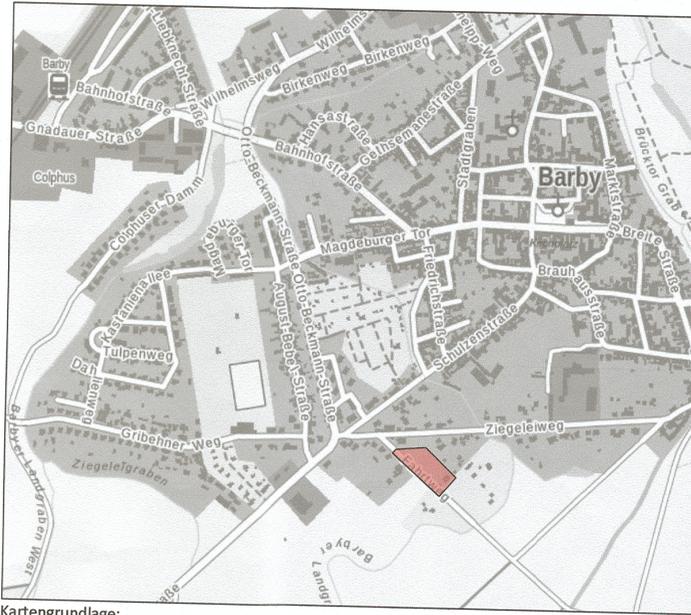
Stadt Barby, 24.10.2024

# Stadt Barby Bebauungsplan „Fahrtweg“ in Barby



Verfahrenstand: Satzung  
Maßstab: 1 : 1.000

Datum: 13.09.2024



Kartengrundlage:  
[Geobasisdaten/ Juni 2022] ©LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-42796-2010-8

### PLANVERFASSER:

Stadt Barby  
Bauamt  
Marktplatz 14  
39249 Barby

**BAUMEISTER**  
Ingenieurbüro GmbH Bernburg  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg (Saale)  
Tel. 03471 313556  
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow  
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d  
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d