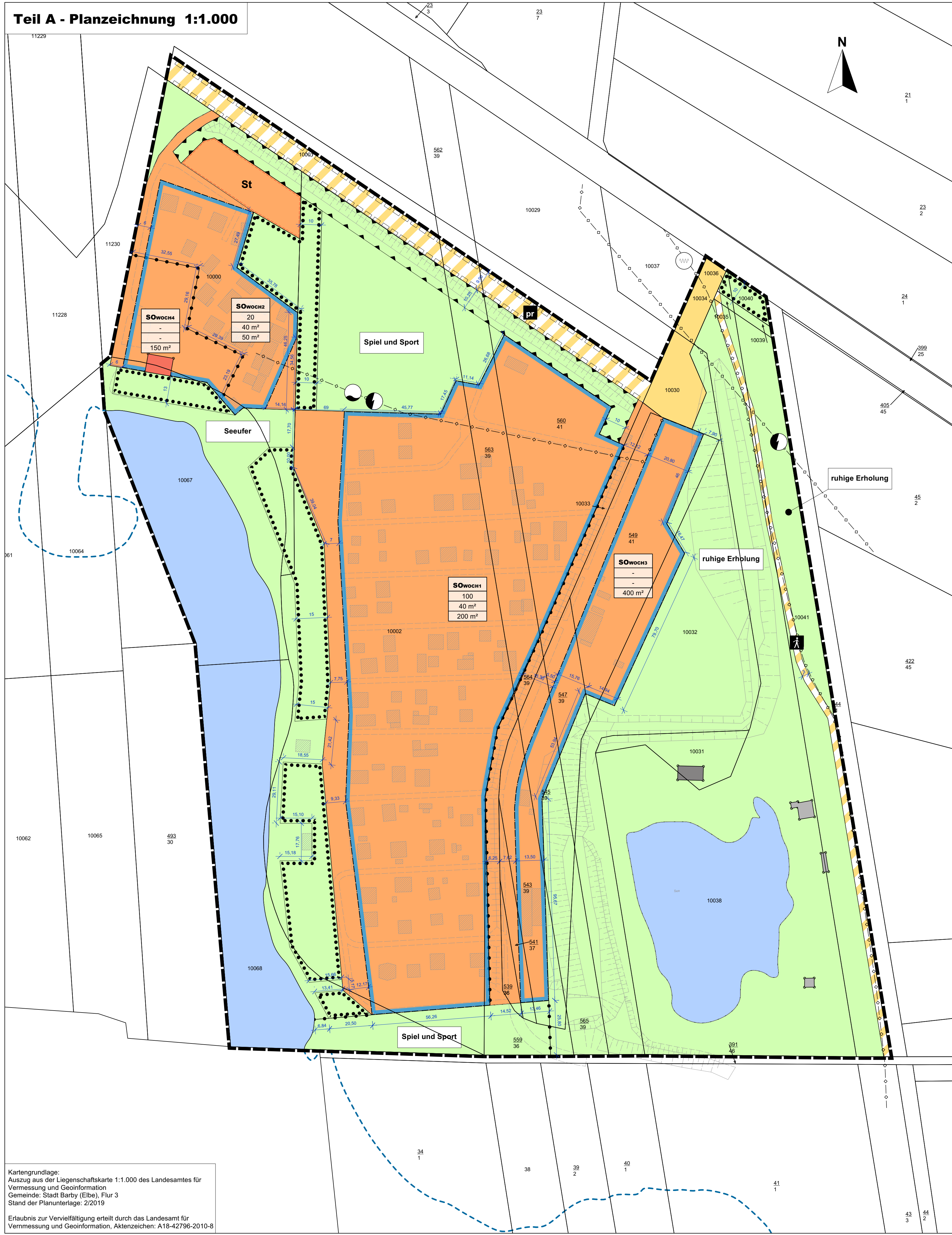


Teil A - Planzeichnung 1:1.000



Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:1.000 des Landesamtes für
Vermessung und Geoinformation
Gemeinde: Stadt Barby (Elbe), Flur 3
Stand der Planunterlage: 2/2019

Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für
Vermessung und Geoinformation, Aktenzeichen: A19-42796-2010-8

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

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

Sondergebiet, das der Erholung dient: Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

Bezeichnung des Baugebietes

Maximal zulässige Anzahl der Parzellen/Standplätze/Wochenendhäuser

Maximal zulässige Grundfläche je Parzelle/Standplatz

Maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen für Gemeinschaftsanlagen

Schablone zu den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (textliche Festsetzungen Nr. 1 bis 4)

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fuß-/Radweg

pr private Verkehrsfläche

4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Strom

Wasser

Telekommunikation

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Spiel und Sport

Seeufer

ruhige Erholung

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Topografie (Übernahme aus dem Luftbild, nicht lagegetreu)

Liegenschaftskarte:

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gebäude

Hinweise

Hochwasserschutz
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes (HQ200) der Elbe. Ein Auszug der Karte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (200-jährliches Ereignis) ist in der Begründung abgedruckt. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen 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; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Die ggf. erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ (Ausgabe November 2016).

Kampfmittelverdacht
Der Salzlandkreis teilt in seiner Stellungnahme mit, dass gemäß der dort vorliegenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) der nördliche Plangebietsbereich in eine ausgewiesene bombardierte Fläche ragt. Hier besteht insbesondere der Verdacht des Auffindens von blindgängiger Abwurfmunition, soweit keine abschließende flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde. Der Kampfmittelverdacht erstreckt sich insbesondere auf die Flurstücke 10034, 10035, 10036, 10038 (teilweise nördlich), 10039, 10040, 10041 (teilweise nördlich), jeweils in der Flur 3 der Gemarkung Barby. Nach Angaben des Salzlandkreises sind die geplanten Nutzungen innerhalb der gleichwohl als kampfmittelverdächtig geltenden Flächen nicht ausgeschlossen. Mit Erdeingriffen, insbesondere zur Herstellung der Verkehrsflächen bzw. deren grundhafter Ausbau, ist grundsätzlich erst zu beginnen, wenn die vorgeschriebene Prüfung auf Kampfmittel erfolgt und die Baufelder für die Erdeingriffe freigegeben ist. Zuständig für die Prüfung auf Kampfmittel und die hierüber zu erteilende Freigabebescheinigung ist gemäß § 8 KampfM-GAVO15 der Salzlandkreis, Fachdienst 41, Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Wochenendhausgebiete (§ 10 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Sondergebieten SOWoch1 und SOWoch2 sind Parzellen (Standplätze) für Wochenendhäuser sowie ergänzende, gemeinschaftlich genutzte Anlagen zulässig. In den Sondergebieten SOWoch3 und SOWoch4 sind ausschließlich Erschließungs- und Versorgungsanlagen sowie in anderer Form gemeinschaftlich genutzte bauliche Anlagen zulässig, die den Sondergebieten SOWoch1 und SOWoch2 dienen. Die Grundfläche der baulichen Anlagen je Parzelle und die zulässige Grundfläche gemeinschaftlich genutzter Anlagen wird zeichnerisch festgesetzt. Auf die zulässige Grundfläche je Parzelle ist die Stellfläche eines Wohnwagens anzurechnen.

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in den Festsetzungen Nr. 1. bis Nr. 4 festgesetzten zulässigen Grundflächen dürfen nicht gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

3. Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die auf den Standplätzen der Sondergebiete zulässigen baulichen Anlagen dürfen eine Traufhöhe von 3 m und eine Firsthöhe von 4,5 m nicht überschreiten. Die zulässigen Gemeinschaftsanlagen in den Sondergebieten sowie die baulichen Anlagen in den Grünflächen dürfen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der überbauten Geländeoberfläche. Aufschüttungen von mehr als 0,3 m sind der Gebäudehöhe zuzurechnen. Dabei ist die Höhe zu berücksichtigen, um die das zulässige Maß von 0,3 m überschritten wird.

4. Nicht überbaubare Flächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wegen und Einfriedungen unzulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Flurstücke im Sondergebiet SOWoch zu belasten.

6. Kfz-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB)

Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Fläche (St) zulässig. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7. Grünfläche "Spiel und Sport" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der mit "Spiel und Sport" gekennzeichneten Grünfläche sind Einrichtungen für sportliche Zwecke und Spielflächen zulässig.

8. Grünfläche "ruhige Erholung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit "ruhige Erholung" gekennzeichnete Grünfläche soll der Erholung dienen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Dienende Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig.

9. Grünfläche "Seeufer" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit "Seeufer" gekennzeichnete Grünfläche ist als naturnahes Uferareal mit standortgerechtem Gehölzbestand und Röhrichten zu erhalten und zu entwickeln. Abgänge Gehölze sind durch Neupflanzung standortheimischer Bäume zu ersetzen, sofern der Wuchsort nicht durch Bäume aus der Naturverjüngung eingenommen wird. Zugänge zum Ufer und sonstige Strukturen der Erholungsnutzung sind zulässig, soweit der Gesamtcharakter nicht beeinträchtigt wird. Dienende Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig.

10. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist der Gesamtbestand durch standortgerechte Nachpflanzungen einheimischer Baum- und Straucharten zu erhalten.

11. Maßnahmen zum Immissionsschutz, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Anlagen zum Immissionsschutz ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über dem jeweils nächstgelegenen Punkt der nördlich angrenzenden privaten Verkehrsfläche anzulegen. Auf der Fläche sind weiterhin standortgerechte einheimische Gehölze als dreireihige Hecken zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Verfahren bis zum Satzungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Barby hat in seiner Sitzung am 29.4.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wochenendhausgebiet Seepark Barby" beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.6.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 29.4.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Äußerungen zu den allgemeinen Zielen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.6.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 8.7.2004 bis 23.7.2004 entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 31.3.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 7.4.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.4. bis 20.5.2022 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Erneute eingeschränkte Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Barby hat am 30.3.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauG beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung mit verkürzter Frist ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Inhalten der Planung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Barby hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barby, den
Reinharz
Bürgermeister

Übersicht 1:10.000

Kartengrundlage:
DTK 1:10.000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Aktenzeichen: A19-42796-2010-8

Verfahrensvermerke (Fortsetzung)

Genehmigung
Der vorzeitige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ.:) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt worden.

Aschersleben, den
Salzlandkreis
Landrat

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Salzlandkreises Nr., Jahrgang bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig geworden.

Barby, den
Reinharz
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Barby, den
Reinharz
Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 6 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hat der Stadtrat der Stadt Barby diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wochenendhausgebiet Seepark Barby" wird hiermit ausfertigt.

Barby, den
Reinharz
Bürgermeister

Stadt Barby
Bebauungsplan Nr. 9
"Wochenendhausgebiet Seepark Barby"

Stand 8/2024