

TEIL A: PLANZEICHNUNG

GEMARKUNG MEITZENDORF
FLUR 4

Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Barleben, 26.01.2016

Keindorff
Bürgermeister



Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind erstmalig am 13.06.1994 und nach Behebung des Mangels (fehlende Ausfertigung) erneut am 13.06.1994 bekannt gemacht worden. Dabei wurde bestimmt, dass der Plan rückwirkend zum 13.06.1994 in Kraft tritt.

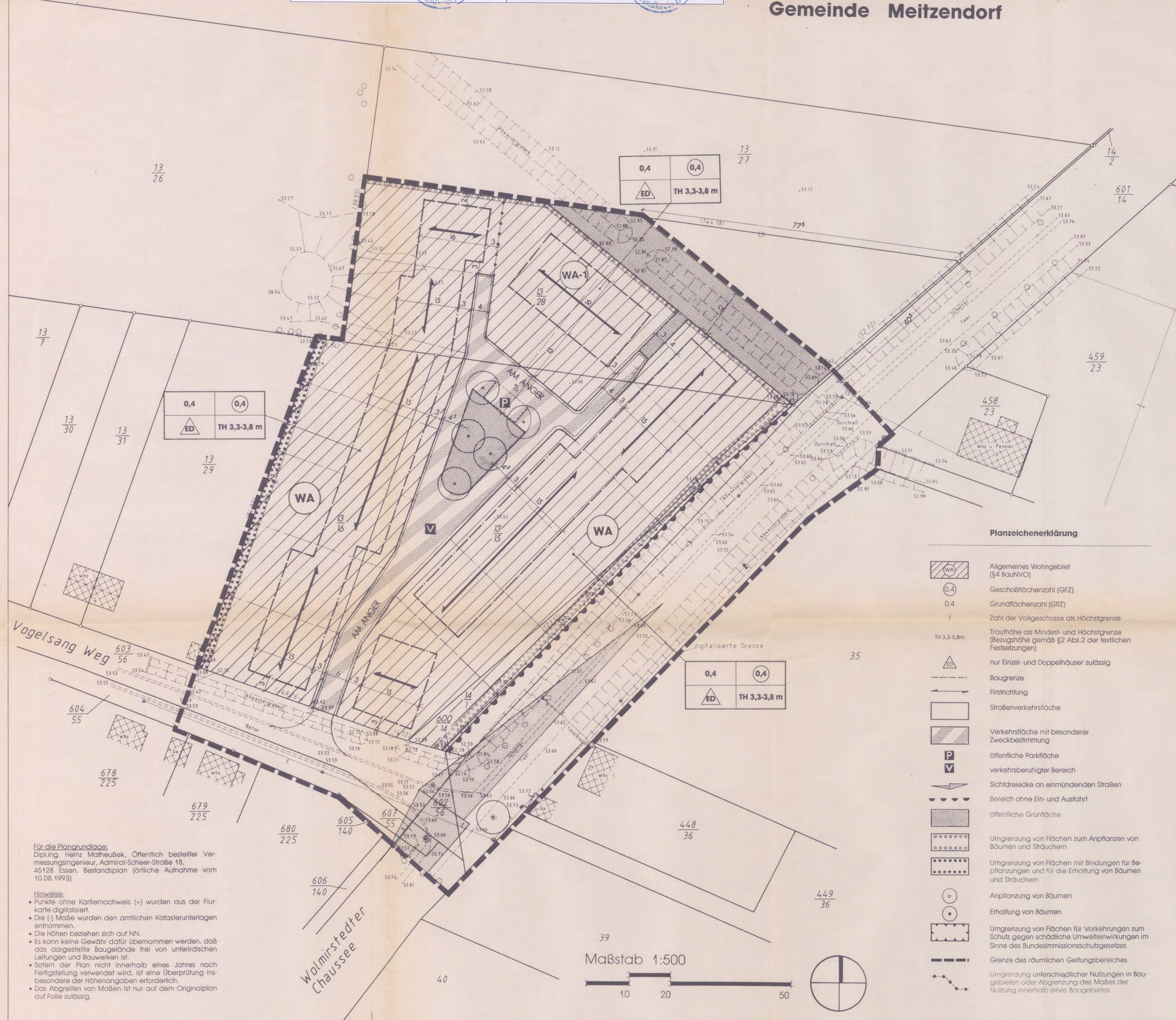
Barleben, 13.03.2016

Keindorff
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift

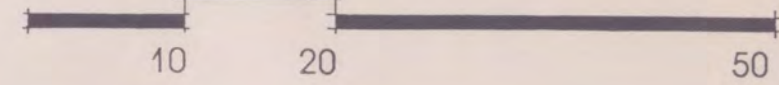
Wohngebiet "Am Sportplatz" Gemeinde Meitzendorf



Planzeichenerklärung

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Geschosflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (Bezugshöhe gemäß §2 Abs.2 der textlichen Festsetzungen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firststrichung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- verkehrsbenutzter Bereich
- Sichtdreiecke an einmündenden Straßen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünfläche
- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgr. von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgr. von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgr. unterschiedlicher Nutzungen in Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Maßstab 1:500



SATZUNG DER GEMEINDE MEITZENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3
FÜR DAS WOHNGEBIET "AM SPORTPLATZ"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.03.1994 und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.3 Wohngebiet "Am Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Meitzendorf, den Klocke
Bürgermeister

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- §1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO mit folgenden Einschränkungen: § 4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Nr.2,4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- §2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,7 Meter über der OK des angrenzenden Erschließungsweges liegen.
2. Bezugspunkt für Traufhöhenangaben ist die Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Erschließungsweges.
- §3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
2. Gegenüber der dem Erschließungsweg zugewandten Baugrenze ist ein Zurücksetzen der Wohngebäude von maximal 2 Metern zulässig, wobei der Unterschied zwischen zwei benachbarten Gebäuden, bei denen die Baugrenze im gleichen Abstand zur Straße verläuft, nicht mehr als ein Meter betragen darf. Zurücksetzungen gegenüber der Baugrenze von mehr als 1 Meter bedürfen der Zustimmung der Grundstücksnachbarn. Diese Festsetzung gilt nicht im WA-1 Gebiet.
3. Die straßenseitige Gebäudefassade ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten.
4. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenseite des Erschließungsweges und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten straßenseitigen Gebäudefassade nicht zulässig. Dies gilt nicht für das WA-1 Gebiet.
5. Die dargestellten Sichtdreiecke an den einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
- §4 Schallschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Gem. § 9 (1) 24 BauGB sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine mindestens 2,5 Meter hohe begrenzte, geschlossene Mauer herzustellen:
1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine mindestens 2,5 Meter hohe begrenzte, geschlossene Mauer herzustellen.
2. Auf den an die Walmirstetter Chaussee angrenzenden Grundstücken sind Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen oberhalb des Erdgeschosses, die zur Walmirstetter Chaussee ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern $R_{wmin} = 32dB$ auszurüsten.
3. Auf den an den Sportplatz angrenzenden Grundstücken sind Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die zum Sportplatz ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern $R_{wmin} = 32dB$ auszurüsten. Auf den Einbau von Schallschutzfenstern kann verzichtet werden, wenn ein ausreichender Schallschutz durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt wird.
- §5 Natur- und Landschaftsschutz (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
1. Die im Plan eingezeichnete Grünfläche entlang des Meitzendorfer Binnengrabens ist auf einer Breite von 12 Metern naturnah zu begrünen. Es sind dabei Pflanzen und Gehölze der als Anlage in der Begründung beigefügten Artenliste Typ 1 zu verwenden.
2. Die Anpflanzung gemäß §5 Abs.1 der textlichen Festsetzungen ist auch außerhalb des Geltungsbereiches des Planes auf einer Breite von 8 Metern in einer Länge gemäß der in der Begründung beigefügten Karte fortzuführen.
3. Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen. Die Standorte können auf Basis des Erschließungsprojektes vom eingetragenen Standort um 3 Meter abweichen.
4. Auf den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind je 1 m² Fläche 1 Baum oder 1 Strauchpflanze (80% Sträucher, 20% Bäume) gemäß Artenliste Typ 2 (Anlage zur Begründung) anzupflanzen.
5. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume uneingeschränkt zu erhalten. Bei Abgängigkeit infolge Alter oder Gefährdung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Baumreihe ist durch Strauchpflanzungen gemäß Artenliste Typ 2 (Anlage zur Begründung) zu ergänzen.
- §6 Oberflächenentwässerung (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Das von den Dachflächen abgeleitete Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 83 BAUO
ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- §1 Die örtliche Bauvorschrift gem. § 83 BauO gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.3 Gemeinde Meitzendorf.
- §2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° als gleichschenkeliges Sattel-, Krüppelwalmdach oder mit höhenmäßig versetzten Pultdächern entgegengesetzter Neigung zulässig.
- §3 Die Hauptfirststrichung muß der im Bebauungsplan verzeichneten Richtung entsprechen.
- §4 Die Dachdeckung ist mit roten Ton- oder Betondachpfannen auszuführen. Die Anordnung von Solarzellen auf den Dachflächen kann zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- §5 Die Außenseite ist in hellem Putz oder Klinker oder einer Kombination aus beiden Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holzverkleidungen ist nur für die Giebel oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- §6 Garagen und Nebenanlagen müssen über geneigte Dächer (Dachneigung mindestens 15° mit roter Ton- oder Betondachsteindeckung) verfügen, wenn ihr Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen geringer als 5 Meter ist.
- §7 Einfriedungen im Raum zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und dem Erschließungsweg sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für das WA-1 Gebiet.
- §8 Einfriedungen sind nur als Holzzaune ohne gemauerte Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,5 Meter oder als natürliche Hecke zulässig.
- §9 Die Eingrenzung des WA-1 Gebietes gegenüber dem Erschließungsweg ist mit einem bis zu 1,8 Meter hohem Holzzaun mit senkrecht stehenden Latzen (ggf. ohne Zwischenräume) auszuführen. Der Zaun ist durch eine geschlossene Hecke zu hinterpflanzen.
- §10 Müllboxen und Mülltonnenlandplätze im Vorgartenbereich sind durch Anpflanzungen gegen Einblicke abzuschirmen.
- §11 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Sportplatz" Gemeinde Meitzendorf beschlossen.

Für den Planentwurf

Als Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat öffentlich ausgelegt.

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.4.1994).

Als Satzung beschlossen.

Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tag

Inkrafttreten

von der Gemeindevertretung Meitzendorf gem. § 2 Abs.1 BauGB

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorplanning
Dipl.-Ing. Jacqueline Funke
06742 Zeitz / August-Bebel-Str. 12,
30163 Hannover / Sichenstraße 3

von der Gemeindevertretung Meitzendorf gem. § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 01.12.1993 (üblich bekanntgemacht))

vom 13.12.1993 bis 14.01.1994 gem. § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 01.12.1993 (üblich bekanntgemacht))

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der Planungsunterlage mit dem Kataster ist durch den Katasteramt bestätigt.

von der Gemeindevertretung Meitzendorf gem. § 2 Abs.1 BauGB

mit Auflagen und Maßnahmen hinweisen

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 1994 05.04.1994 öffentlich durch Aushang bekannt gemacht worden. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Meitzendorf, den 08.12.1992
Klocke
Bürgermeister

Zeitlitz, den 20.11.1993
Funke
Architekt für Stadtplanung

Meitzendorf, den 30.11.1993
Klocke
Bürgermeister

Meitzendorf, den 09.03.1994
Klocke
Bürgermeister

Haldensleben, den 14.4.94
Trautmann
Katasteramt

Meitzendorf, den 09.03.1994
Klocke
Bürgermeister

Magdeburg, den 04. Mai 1994
im Auftrage
J. J. J.

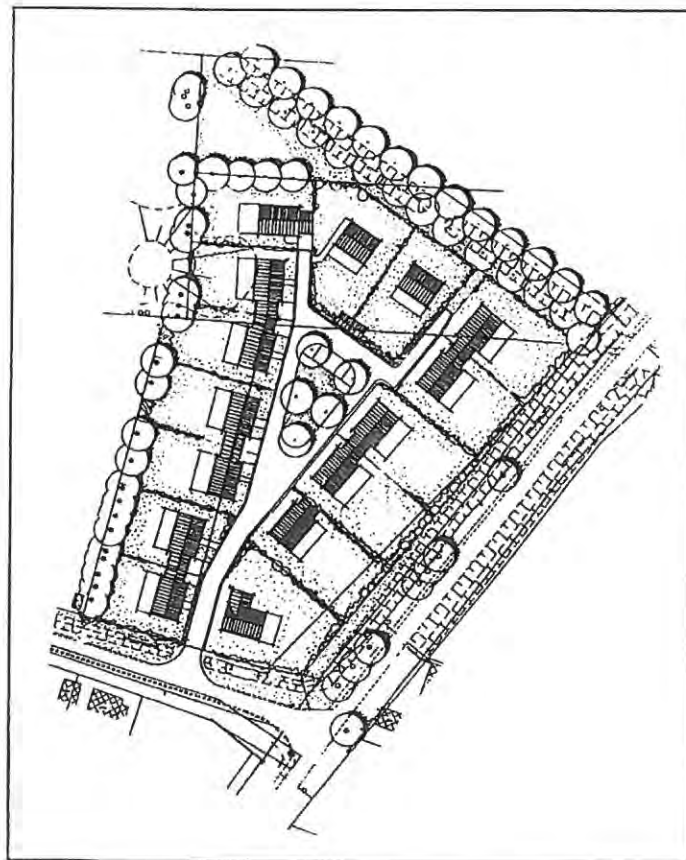
Meitzendorf, den
Klocke
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr.3

Wohngebiet "Am Sportplatz"

Gemeinde Meitzendorf



Bebauungsplan Nr.3

Wohngebiet "Am Sportplatz"

Gemeinde Meitzendorf

Begründung

(1. Planentwurf vom 20.11.1993,
geändert am 09.03.1994)

Büro für Stadt-,Regional- u.
Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke

06712 Zeitz, August-Bebel-Str. 12
30163 Hannover, Slicherstraße 3
Tel./Fax Hannover (0511)393138

im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	4
2. Veranlassung	4
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	4
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	5
3.2. Bodenbeschaffenheit	6
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.4. Freiflächen	6
3.5. Nutzungen und Landschaftsbild	7
4. Generelle Planungsziele	7
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
5.1. Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1. Nutzungseinschränkungen im Wohngebiet	8
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
5.2.1. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl	8
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	9
5.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	9
6. Erschließung der Grundstücke	9
6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
6.2. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	10
6.3. Öffentliche Grünflächen	11
7. Durchführung des Bebauungsplanes	10
7.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	10
7.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
8.1. Erschließung	11
8.1.1. Verkehrserschließung	11
8.1.2. Ver- und Entsorgung	11
8.2. Wirtschaftliche Belange	12

8.3.	Belange der Landwirtschaft	12
8.4.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	13
9.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	13
9.1.	Belange des Umweltschutzes	13
9.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	13
9.1.2.	Abfallbeseitigung	13
9.1.3.	Lärmschutz	14
9.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	14
9.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	15
9.2.2.	Landschaftsbild	16
10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
11.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
	Anlage: Artenliste Typ 1 und Typ 2	17

VERZEICHNIS DER PLÄNE UND KARTEN

-	Bebauungsplan (Verkleinerung)	(Maßstab 1: 1000)
-	Lage in der Gemeinde	(Maßstab 1:10000)
-	Ausschnitt aus der Flurstückskarte	(Maßstab 1: 2500)
-	Bestandsaufnahme	(Maßstab 1: 1000)
-	Bebauungsvorschlag	(Maßstab 1: 1000)
-	Straßenquerschnitte (Empfehlung)	(Maßstab 1: 100)
-	Fläche für Ersatzmaßnahmen	(Maßstab 1: 2500)

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgestellt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 28.04.1993 (BGBl.I.S.461) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl.I.S.132).

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Meitzendorf als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeitige Nutzung ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Nordteil des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet sind vornehmlich für den örtlichen Bedarf der Einwohner Meitzendorfs vorgesehen. Meitzendorf ist im Entwicklungskonzept für den Großraum Magdeburg auch als Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung im Umland von Magdeburg vorgesehen. Die Gemeinde Meitzendorf ist an das S-Bahn Netz der Stadt Magdeburg angeschlossen. Ziel der Gemeinde ist es, die Attraktivität Meitzendorfs auch als Wohnstandort im Verdichtungsraum um Magdeburg zu stärken. Die Stärkung der Wohnfunktion ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für Meitzendorf zur Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von Wohnen und Arbeiten.

Das Gebiet eignet sich als Wohngebiet. Die Lage im Nordosten der Gemeinde wird lediglich durch den Verlauf der L1047 geringfügig beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Die Grundstücke sollen durch die Gemeinde Meitzendorf einzeln an Bauwillige verkauft werden. Es ist zu erwarten, daß mehrere Architekten im Plangebiet tätig wird. Daher sind umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Ein städtebauliches Gesamtkonzept muß durch den Bebauungsplan garantiert werden. Der Bebauungsplan stellt den ersten Teil des geplanten Wohngebietes "Am Sportplatz - Unter den Weiden" dar.

2.2. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In den räumlichen Geltungsbereich werden die Flächen folgender Flurstücke einbezogen: Flur 4 Flurstücke: 13/16, 13/15, 602/56, 607/55, 13/28, (siehe Flurstückskarte) 603/56, 604/55, 605/140, 601/14, 600/14

Ein rechtsverbindlicher Bauleitplan existiert im Plangebietsumfeld nicht. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf als Wohngebiet (W) ausgewiesen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden Ackerfläche (geplante Wohnbaufläche),
- im Osten die Wolmirstedter Chaussee und östlich davon teilweise Dorfgebiet, teilweise Einzelhäuser
- im Süden Wohnnutzung und Dorfgebiet und
- im Westen Wohngebäude und der Sportplatz.

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzung sind nur von Osten durch die Wolmirstedter Chaussee zu erwarten.

2.3. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Meitzendorf konnte aufgrund der erforderlichen Konkretisierung des Bereiches Technologiepark noch nicht beschlossen werden. Das bisherige Flächennutzungsplankonzept bildet daher auch weiterhin die Leitlinie für die Entwicklung. Im Flächennutzungskonzept ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Wohngebiet ist für ca. 15 Einfamilienhäuser bestimmt und dient vornehmlich dem örtlichen Bedarf der Gemeinde, welche darüber Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung im Umland von Magdeburg ist. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Meitzendorf westlich der Wolmirstedter Chaussee am nordöstlichen Ortsausgang. Es wird südlich von der Straße Vogelgesang erschlossen.

Das Gebiet liegt in einer Flachebene und gehört zum Einzugsgebiet des nördlich das Gebiet tangierenden Grabens, der in den Telzgraben mündet. Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Planunterlage. In ihr sind einzelne Höhenpunkte eingetragen. Der höchste Punkt befindet sich im Süden des Plan-

gebietes mit 53,73 mÜNN und der niedrigste Punkt befindet sich, abgesehen von den Grabensohlen, am Nordrand mit 52,85 mÜNN. Das Oberflächenwasser versickert derzeit oder wird in den Graben abgeführt.

3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt.

Folgender genereller Aufbau der Bodenoberschichten ist im Plangebiet gemäß der Stellungnahme des geologischen Landesamtes zu finden:

≤ 2 Meter	Löß
≤ 5 Meter	pleistozäner Kiessand
> 5 Meter	Geschiebemergel

Grundwasser ist ab ca. 2 m unter Gelände zu erwarten. Die Geschüttheit ist sehr ungünstig. Die Gründungsbedingungen für Bauwerke sind als gut einzustufen, Einschränkungen der Bebaubarkeit sind nicht gegeben.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 1,4 ha groß. Die für die Bebauung vorgesehenen, einbezogenen Flächen sind von der Gemeinde Meitzendorf erworben worden.

3.4 FREIFLÄCHEN

Boden:

Geschiebemergelböden mit humosen Löß-Oberschichten bzw. Feinsanden, mittleres Ertragspotential, ca. 60-70 Bodenpunkte

Wasser:

Das gesamte Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Meitzendorfer Binnengrabens, der über den Teltzgraben in die Sülze entwässert. Eine künstliche Be- und Entwässerung ist nicht notwendig. Der Versickerungsgrad beträgt derzeit über 80 %.

Vegetation:

schützenswerte Vegetation - Grabenrandbereiche des Grabens
- Baumbewuchs am westlichen Plangebietsrand
ansonsten Grünland

3.5. NUTZUNGEN UND LANDSCHAFTSBILD

Nutzungen der einzelnen Bereiche:

- Flurstücke 13/16, 13/15, 600/14 : Grünland
- Flurstück 13/28 : Graben und Grünland
- Flurstücke 603/56, 604/55, 605/140 : Straße: Vogelgesang
- Flurstücke 607/55, 602/56, 601/14 : Landesstraße: Wolmirstedter Chaussee

Das Landschaftsbild wird durch die Baumreihe am Sportplatz und die Gebäude südlich und östlich des Plangebietes bestimmt. Der Acker nördlich des Plangebietes erstreckt sich ohne Gliederung bis fast zum Mittellandkanal im Norden.

4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet bildet den nordöstlichen Ortsrand Meitzendorfs. Vom Dorfkern liegt es etwa 200-300 Meter entfernt. Die Bebauung soll die vorhandene Ortslage abrunden. Im Plangebiet sind daher vornehmlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen.

Generelles Planungsziel für die Anlage des Wohngebietes ist die enge Verbindung zur Landschaft. Das Plangebiet wird nördlich begrenzt durch den Meitzendorfer Binnengaben, der als Grünzug die Wohngebietsentwicklung von Meitzendorf gliedern soll. Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen wird daher auch vornehmlich die Gestaltung dieses Grünzuges sein. Die zu schaffende Grabenrandvegetation soll gleichzeitig der Ortseingrünung dienen.

Die straßenseitige Erschließung erfolgt von der Straße Vogelgesang nach Norden.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen. Der beliegende Bebauungsvorschlag illustriert eine mögliche Nutzung des Plangebietes.

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet grundsätzlich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Dabei wurden folgende Einschränkungen gemacht: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und

Speisewirtschaften, die nichtstörenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind prinzipiell nicht zulässig, da sie die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen würden.

Die Einstufung als "Allgemeines Wohngebiet" erfolgte aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende LIO47. Mit der weitgehenden Einschränkung auf die Wohnnutzung soll der Charakter des Ein- und Zweifamilienhausgebietes gewahrt bleiben.

5.1.1. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN IM WOHNGBIET

Für allgemeine Wohngebiete gelten für Lärmimmissionen folgende Richtwerte: Tagwert 55 dB(A), Nachtwert 45 dB(A) (DIN 18005).

Diese Werte werden zwar im Wohngebiet derzeit nicht überschritten, aber es ist mittelfristig mit einer Zunahme des Verkehrs auf der LIO47 zu rechnen. Für die an die LIO47 angrenzenden Grundstücke wurden daher Schallschutzmaßnahmen für das Erdgeschoß und Schallschutzfenster zu Wohn- und Schlafräumen für die Obergeschoße vorgeschrieben.

Als weitere Lärmverursacher treten im Plangebietsumfeld der Sportplatz und ein Schrottverwertungsbetrieb auf. Der Schrottverwertungsbetrieb ist im Dorfgebiet ohnehin nicht zulässig und wird geschlossen werden. Auf dem Sportplatz findet kein regelmäßiger Spielbetrieb statt, so daß von einer Lärmbelästigung ebenfalls nicht ausgegangen werden kann. In den textlichen Festsetzungen wurde vermerkt, daß Schallschutzmaßnahmen zu Wohn- und Schlafräumen für die zum Sportplatz orientierten Häuser vorzusehen sind.

5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

5.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich wird allgemein mit 0,4 festgesetzt. Eine höhere Ausnutzung ist gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohnehin nicht zulässig. Die hohe Grundflächenzahl soll eine effektive Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglichen, um nicht durch eine geringe Dichte weiteren Grund und Boden in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) liegt ebenfalls bei 0,4. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist trotzdem möglich.

5.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchst- und Mindestmaß der Dachtraufe sowie die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens dienen der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines einheitlichen Charakters des Baugebietes. Sie werden ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Hauptfirstrichtung und Dachneigung in der gleichzeitig beschlossenen Ortssatzung. Die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante Erdgeschoßfußboden soll einen oberirdischen Kellerbau verhindern, der sowohl der Ortstypik widerspricht, als auch zu einer Umgehung der vorangegangenen Festsetzungen für die Wohnfläche usw. führen kann.

5.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Einschränkung der Abweichung von der Baugrenze durch eine textliche Festsetzung soll einheitliche Fluchten entlang der Straßenkanten gewährleisten. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Straßen soll ein Streifen für die gärtnerische Gestaltung freigehalten werden. Die rückwärtigen Bereiche sollen der gärtnerischen Nutzung vorbehalten werden. Die Bebauungsstruktur soll durch Platzbildung und Aufweitung aufgelockert werden.

Im Plangebiet können in den jeweiligen Bereichen Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

6. ERSCHLISSUNG DER GRUNDSTÜCKE

6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Vogelgesang von Süden. Das Plangebiet selbst wird durch einen Wohnweg mit einer befahrbaren Breite von 5 Metern bei Begegnungsverkehr und 4 Metern Breite im Bereich der Schleife erschlossen. Alle Baugrundstücke haben eine Zufahrt zu diesem Wohnweg. Die Schleife ist so dimensioniert, daß das 3-achsige Müllfahrzeug ohne Behinderung die Kurven passieren kann. Für den Weg werden die abgebildeten Querschnitte empfohlen. Die geringe Straßenbreite garantiert ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren. Der Wohnweg soll für Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden. Zur L1047 sind Zufahrten zu den neuen Grundstücken ausgeschlossen worden. Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an den Einmündungen ist nur für die Einmündung an der Wolmirstedter Chaussee erforderlich.

6.2. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist eine weitgehende Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers erforderlich. Regenwasser und Schmutzwasser werden im Trennsystem abgeführt und an die örtliche Entsorgung angebunden. Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken soweit möglich zu versickern. Der Meitzendorfer Binnengaben nördlich des Plangebietes soll das Oberflächenwasser der Straße aufnehmen. Hier kann auch nicht versickerbares Wasser von den Dachflächen eingeleitet werden. Der Graben fördert die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet. Der Haupterschließungsweg soll darüber hinaus mit weitfugigem Pflaster befestigt werden, daß bereits eine Versickerung ermöglicht.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird an der Straße Vogelgesang an die im Bau befindliche zentrale Abwasserleitung angeschlossen. Das Gebiet kann mit Freispiegelleitungen entwässert werden.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im öffentlichen Straßenraum bzw. in den Grünflächen verlegt.

6.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Grünbereich begrenzt, der die Verbindung vom Sportplatz entlang des Grabens herstellt. Dieser Grünzug soll im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen naturnah gestaltet werden. Im Mittelpunkt des Wohngebietes soll eine dorfangerartige Platzerweiterung entstehen, auf der Baumanpflanzungen festgesetzt sind.

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau des Erschließungsweges
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraße
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche.
- die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt

Die Kosten werden durch das Erschließungsprojekt ermittelt, sie sollen nach der Herstellung der Erschließungsanlagen gem. §§ 123-135 auf die Grundstückseigentümer zum festgesetzten Prozentsatz umgelegt werden, soweit sie nicht durch andere Fördermittel gedeckt werden.

7.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nicht erforderlich. Die Grundstücke können auf Grundlage der im Plan informativ dargestellten Grundstücksgrenzen parzelliert werden.

8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

8.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

8.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.2. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien des Wohnweges ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Durch das schleifenförmige Anlegen des Wohnweges werden große Wendehämmer vermieden.

8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist die Magdeburger Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (MAWAG) bzw. der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg. Das Plangebiet kann auf Niederspannungsebene angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Wolmirstedt. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet soll an die zu errichtende zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Der Übergabepunkt für das Schmutzwasser aus dem Plangebiet befindet sich am Vogelgesang. Die Oberflächenentwässerung wird durch weitgehende Versickerungsmöglichkeiten minimiert. Das Oberflächenwasser von den Straßen wird im Trennsystem gesammelt und über den Meitzendorfer Binnengraben abgeleitet. Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünanlagen.

8.2. WIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes werden wirtschaftliche Belange nur unwesentlich berührt. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert. Dies gewinnt aufgrund der derzeitigen Strukturkrise der Wirtschaft in den neuen Bundesländern an Bedeutung.

8.3. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet ca. 1,1 ha Weideland der Landwirtschaft entzogen. Die Fläche hat eine Größe von 1,1 ha und ist allseitig eingegrenzt. Sie stellt damit eine Splitterfläche dar und wird aufgrund der relativen Geringwertigkeit als Weideland genutzt. Da in Meitzendorf keine weiteren Flächen im Innenbereich vorhanden sind, ist die Gemeinde zur Deckung des Wohnungsbedarfs gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche im geringen Umfang umzuwidmen.

Die Bodenbonität im Plangebiet liegt bei 60-70 Bodenpunkten und ist damit als guter Ackerboden einzustufen. In der Gemeinde Meitzendorf ist die Fläche die geringwertigste in Ortsnähe.

8.4. ERHALTUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.5 Satz 2 Nr.4 BauGB). Durch die Schaffung von Wohnfläche wird die Bevölkerung am Ort gehalten und es werden Anreize für den Zuzug geschaffen.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

9.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Lärmschutz.

9.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering bis sehr gering eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht durch eine Wohnnutzung nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde gewährleistet werden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der Nutzung als Wohngebiet ist von einer Gefährdung des Oberflächenwassers nicht auszugehen.

9.1.2. ABFALLBESEITIGUNG

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Wolmirstedt gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, ist nicht zu rechnen.

9.1.3. LÄRMSCHUTZ

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche. Lärm kann im Plangebiet verursacht werden von:

- Straßenlärm der LIO47 : Derzeit ist die Belegung der LIO47 in diesem Bereich als gering einzustufen. Da aber mit der Erschließung des Technologieparkes mittel- bis langfristig auch eine Mehrbelastung der LIO47 eintritt, sollen Lärmschutzmaßnahmen bereits im Vorfeld festgelegt werden. Da sich der Verkehrslärm durch restriktive Maßnahmen nicht erheblich vermindern läßt, sind an den Gebäuden im Einwirkungsbereich schallschützende Maßnahmen erforderlich. Als Abschluß der Grundstücke gegenüber der LIO47 ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 Metern vorgesehen. Diese Lärmschutzwand dient vor allem der Abschirmung der Gartenbereiche vom Straßenlärm. Sie kann durch Erdaushubmassen bis zu 1 Meter Höhe angeböschet werden. Die Lärmschutzwand soll sowohl straßenseitig begrünt als auch von der Hausseite hinterpflanzt werden. Durch diese Wand wird eine Reduzierung des Straßenlärms um ca. 6 dB in 3,5 Meter Höhe am Gebäude ($h_{\text{eff}}=0,67\text{m}$) erreicht. Oberhalb des Erdgeschoßes bleibt die Wirkung gering, daher sind Schallschutzfenster vorgeschrieben worden ($R_w > 32$ dB für alle Öffnungen zu Wohn- und Schlafräumen).
- Lärm des Sportplatzes: Aufgrund des unregelmäßigen und seltenen Betriebs des Sportplatzes tritt keine wesentliche Störung im Plangebiet auf. Die Ausweisung des Wohngebietes soll aber auch perspektivisch nicht zu einer Einschränkung des Sportbetriebes auf dem Sportplatz führen. Daher wurden Schallschutzmaßnahmen auch hier festgelegt.
- Schrotthändler östlich der Wolmirstedter Chaussee: Der Standort ist für einen Schrotthandel ungeeignet. Die Einstellung des Betriebes ist bereits verfügt worden.

Den Aspekten des Lärmschutzes ist damit ausreichend Rechnung getragen.

9.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

9.2.1. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt.

Eine ökologisch hochwertige Vegetation im Plangebiet stellt der Baumbestand am westlichen Plangebietsrand dar. Er ist vollständig zu erhalten und wird durch einen 2 Meter breiten Schutzstreifen zur Erhaltung von Gehölzen gesichert. Das Plangebiet wird bisher als Weideland genutzt. Der Grabenrandbereich des Meitzendorfer Binnengrabens ist weitgehend bereinigt und künstlich ausgeformt. Ein Strauch- oder Gehölzbewuchs ist nicht vorhanden.

- Flächenbilanz:

Gesamtfläche	16.150 m ²	
--------------	-----------------------	--

- Flächen auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt vollzogen werden:

a) Bauflächen	8.750 m ² ,	Versiegelungsgrad ca. 50%, ca. 50% bleiben als Hausgarten bei Einfamilienhausgebieten erhalten
b) Straßenflächen neu	1.320 m ² ,	Versiegelungsgrad ca. 80%, ca. 20% bleiben als Randstreifen o.ä. erhalten
Eingriffsfläche gesamt	<u>5.430 m²</u>	

- Flächen die im Bestand erhalten bleiben:

a) Straßenfläche (Bestand)	4.490 m ²
b) Grünfläche (neu) im Plangebiet	270 m ²

- Flächen, die in ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt erhöht werden:

a) Grabenrandbereich	800 m ²
b) Anpflanzstreifen	520 m ²

- Bewertung des Eingriffs:

Gemäß dem überschläglichen Biotopbewertungsrahmen ist die überplante Fläche von 5430 m² als Weideland extensiv mit 0,7 Verrechnungseinheiten zu bewerten. Dies erfordert eine Ausgleichsfläche von 3800 m². Innerhalb des Plangebietes werden davon ca. 1300 m² ausgeglichen. Es verbleibt eine Ersatzmaßnahme von ca. 2500 m².

Als Ersatzmaßnahme wird im Plan in Text und Karte beziffert: Naturnahe Bepflanzung des Grabenrandes zwischen der westlichen Grenze des Plangebietes nördlich des Sportplatzes und entlang der Straße "Unter den Weiden" gemäß Artenliste. Die Gesamtlänge des Grabenbereiches beträgt ca. 320 Meter. Bei einer Uferbreite von jeweils 4 Metern wird damit ein Ersatzstreifen von 2560 m² geschaffen. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann damit durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Damit wurden die Belange des Naturschutzes gem. NatSchG LSA ausreichend berücksichtigt.

9.2.2. LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild wird durch die Durchführung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Im Norden des Plangebietes entsteht ein neuer Ortsrand. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der niedrigen Bebauung nicht zu erwarten. Zusätzlich soll durch die Begrünung des Grabenrandes eine Eingrünung des Ortsrandes erreicht werden.

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er bewirkt eine erhebliche wertsteigernde Umwandlung von Ackerflächen in Wohnbaugrundstücke.

11. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Nr.3 Wohngebiet "Am Sportplatz" Gemeinde Meitzendorf steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilienhausbau werden im Plangebiet 1,1 ha Fläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 15 Einfamilienhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für 30-45 Einwohner. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft nur geringfügig negativ. Er fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Meitzendorf. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Grünfläche für eine aufgelockerte bauliche Nutzung zwar beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird aber durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ausgeglichen. Nach § 1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Deckung des Wohnungsbedarfes aus der Sicht der Gemeinde unbedingt erforderlich. Anders ist die Wohnungsnachfrage nicht zu befriedigen. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Zeitz, im März 1994

Anlage:

Artenliste Typ 1

Grabenrandgesellschaft:

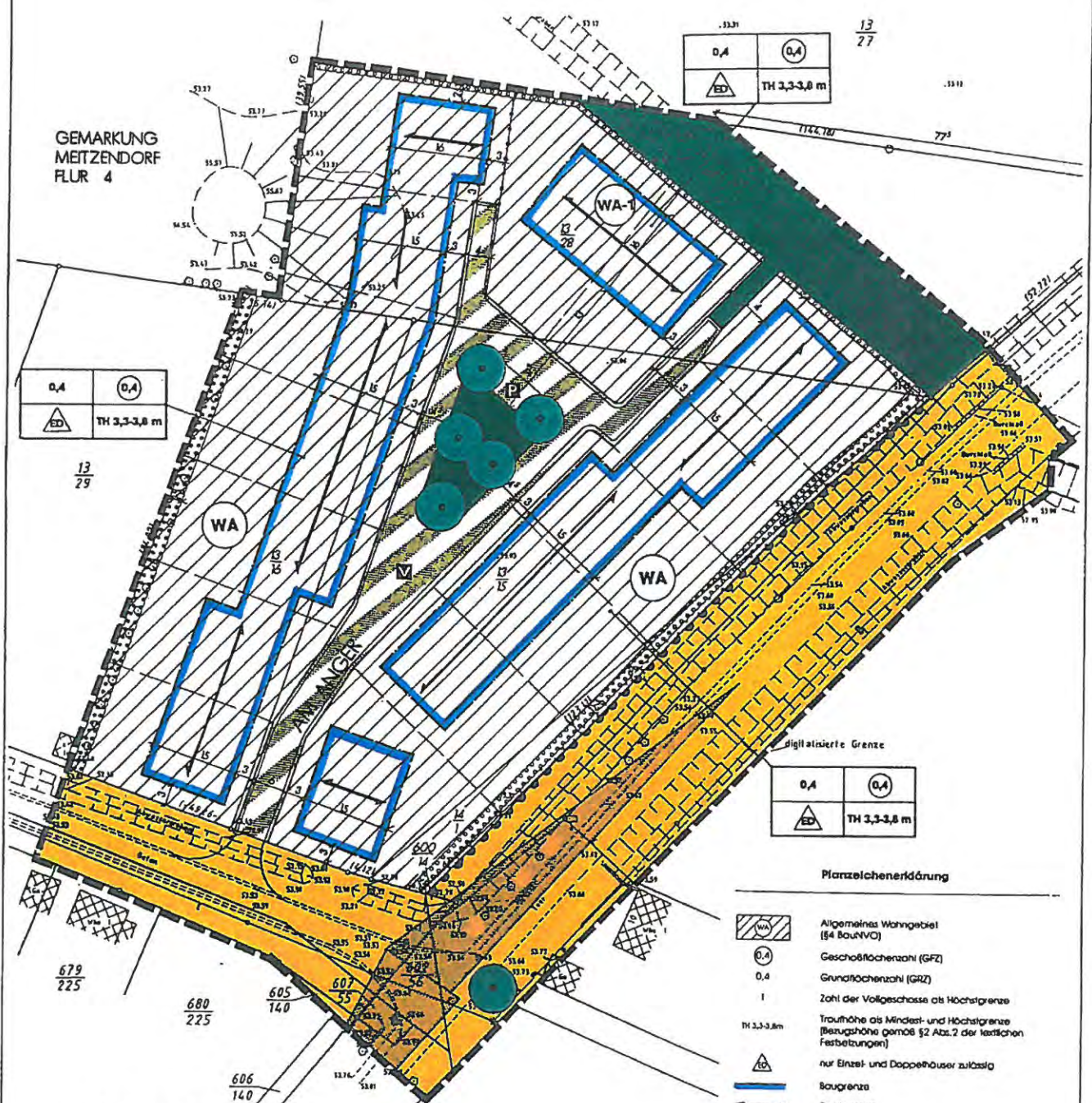
<u>Arten:</u>	Gehölze:	<i>Alnus glutinosa</i> <i>Fraxinus excelsior</i>	(Schwarzerle) (Gemeine Esche)
		<i>Salix fragilis</i> <i>Quercus robur</i> <i>Ulmus laevis</i>	(Bruchweide) (Stieleiche) (Flatterulme)
	Sträucher:	<i>Salix caprea</i> <i>Salix cinerea</i> <i>Evonymus europaea</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Rosa canina</i> <i>Rhamnus cathartica</i>	(Salweide) (Aschweide) (Europäisches Pfaffenhütchen) (Gewöhnlicher Schneeball) (Weißdorn) (Haselnuß) (Heckenrose) (Purgierkreuzdorn)

Artenliste Typ 2

Hecken:

<u>Arten:</u>	Gehölze:	<i>Carpinus betulus</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Prunus avium</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Acer campestre</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Quercus robur</i>	(Hainbuche) (Gemeine Esche) (Rotbuche) (Vogelkirsche) (Bergahorn) (Feldahorn) (Winterlinde) (Stieleiche)
	Sträucher:	<i>Cornus sanguinea</i> <i>Evonymus europaea</i> <i>Viburnum opulus</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Rosa canina</i>	(Roter Hartriegel) (Europäisches Pfaffenhütchen) (Gewöhnlicher Schneeball) (Weißdorn) (Haselnuß) (Schlehdorn) (Rote Heckenkirsche) (Heckenrose)

TEIL A: PLANZEICHNUNG



GEMARKUNG
MEITZENDORF
FLUR 4

0,4	0,4
ED	TH 3,3-3,8 m

13
29

0,4	0,4
ED	TH 3,3-3,8 m

13
27

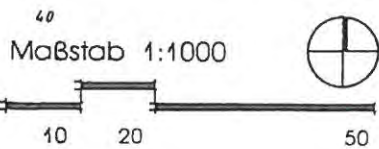
0,4	0,4
ED	TH 3,3-3,8 m

Planzeichenerklärung

- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Geschosflochenzahl (GFZ)
- Grundflochenzahl (GRZ)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze (Berufshöhe gemäß §2 Abs.2 der landlichen Festsetzungen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fließrichtung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- verkehrsbenutzter Bereich
- Schildreiecke an einmündenden Straßen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Edr die Planzeichner:
Dipl.-Ing. Heinz Matheusek, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Admiral-Scheer-Str. 16, 45128 Essen, Bestandsplan (örtliche Aufnahme vom 10.08.1993)

- Hinweise:**
- Punkte ohne Kartennachweis (+) wurden aus der Flurkarte digitalisiert.
 - Die (-) Maße wurden den amtlichen Katasterunterlagen entnommen.
 - Die Höhen beziehen sich auf NN.
 - Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Baugelände frei von unentdeckten Leitungen und Bauwerken ist.
 - Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.
 - Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Fotoe zulässig.



Bebauungsplan Nr. 3

Wohngebiet "Am Sportplatz" Gemeinde Meitzendorf



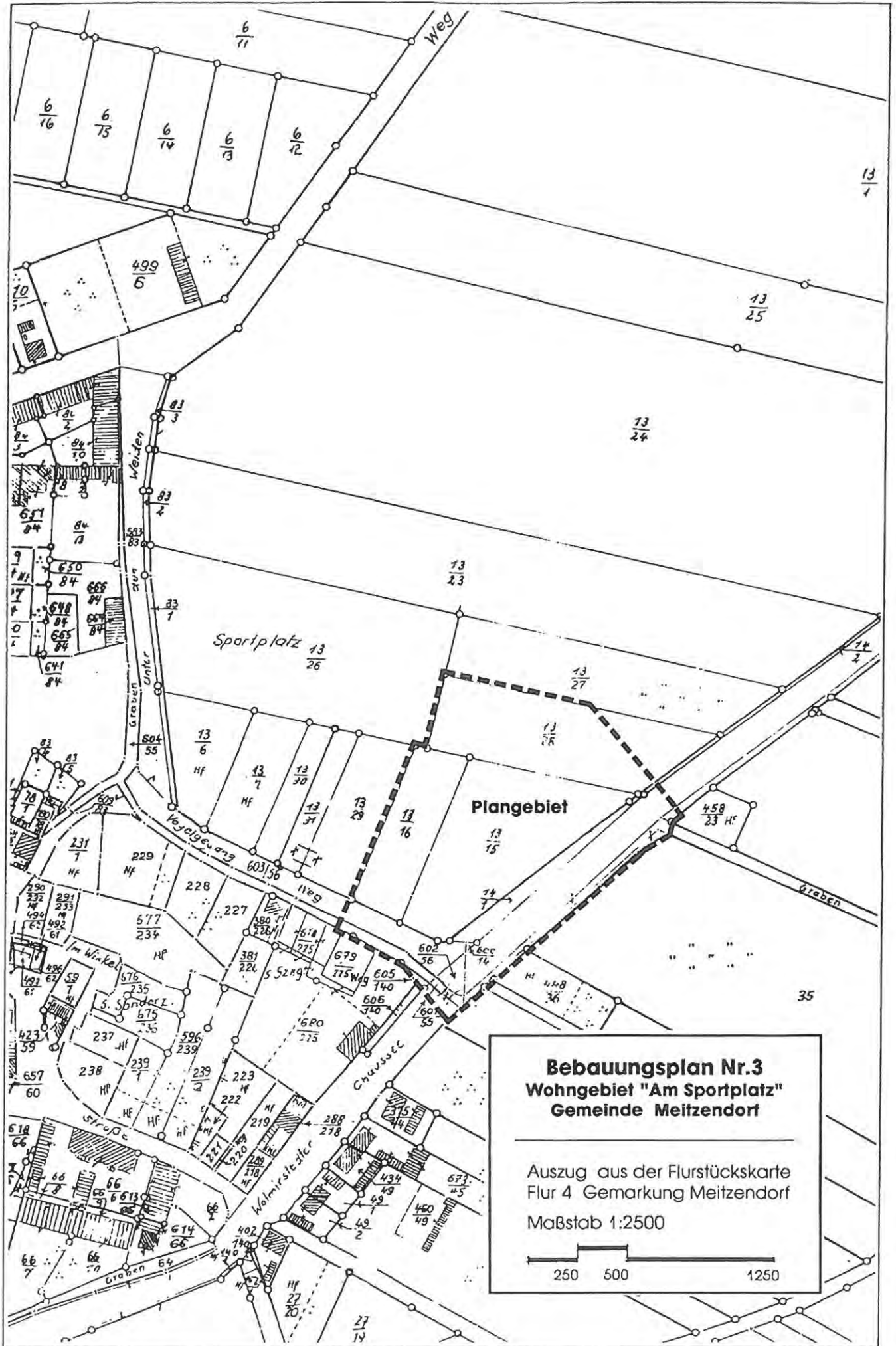
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- § 1** Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit folgenden Einschränkungen: § 4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, Ausnahmen gemäß § 4 Abs.3 Nr.2,4 und 5 BauNVO sind unzulässig.
- § 2** Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,7 Meter über der OK des angrenzenden Erschließungsweges liegen.
 2. Bezugspunkt für Traufhöhenangaben ist die Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Erschließungsweges.
- § 3** Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
 2. Gegenüber der dem Erschließungsweg zugewandten Baugrenze ist ein Zurücksetzen der Wohngebäude von maximal 2 Metern zulässig, wobei der Unterschied zwischen zwei benachbarten Gebäuden, bei denen die Baugrenze im gleichen Abstand zur Straße verläuft, nicht mehr als ein Meter betragen darf. Zurücksetzungen gegenüber der Baugrenze von mehr als 1 Meter bedürfen der Zustimmung der Grundstücksnachbarn. Diese Festsetzung gilt nicht im WA-1 Gebiet.
 3. Die straßenseitige Gebäudefassade ist stets parallel zur Baugrenze zu errichten.
 4. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenkante des Erschließungsweges und der bis an die seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten straßenseitigen Gebäudefassade nicht zulässig. Dies gilt nicht für das WA-1 Gebiet.
 5. Die dargestellten Sichtdreiecke an den einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.
- § 4** Schallschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Gem. § 9 (1) 24 BauGB sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG folgende Maßnahmen erforderlich:
1. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine mindestens 2,5 Meter hohe begrünte, geschlossene Mauer herzustellen.
 2. Auf den an die Wolmirstedter Chaussee angrenzenden Grundstücken sind Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen oberhalb des Erdgeschosses, die zur Wolmirstedter Chaussee ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern $R_{Wmin}=32dB$ auszurüsten.
 3. Auf den an den Sportplatz angrenzenden Grundstücken sind Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die zum Sportplatz ausgerichtet sind, mit Schallschutzfenstern $R_{Wmin}=32dB$ auszurüsten. Auf den Einbau von Schallschutzfenstern kann verzichtet werden, wenn ein ausreichender Schallschutz durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt wird.
- § 5** Natur- und Landschaftsschutz (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
1. Die im Plan eingezeichnete Grünfläche entlang des Meitzendorfer Binnengrabens ist auf einer Breite von 12 Metern naturnah zu begrünen. Es sind dabei Pflanzen und Gehölze der als Anlage in der Begründung beigefügten Artenliste Typ 1 zu verwenden.
 2. Die Anpflanzung gemäß §5 Abs.1 der textlichen Festsetzungen ist auch außerhalb des Geltungsbereiches des Planes auf einer Breite von 8 Metern in einer Länge gemäß der in der Begründung beigefügten Karte fortzuführen.
 3. Auf den mit einem Anpflanzgebot für Einzelbäume belegten Stellen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Die Standorte können auf Basis des Erschließungsprojektes vom eingetragenen Standort um 3 Meter abweichen.

4. Auf den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind je 1 m² Fläche 1 Baum oder 1 Strauchpflanze (80% Sträucher, 20% Bäume) gemäß Artenliste Typ 2 (Anlage zur Begründung) anzupflanzen.
 5. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume uneingeschränkt zu erhalten. Bei Abgängigkeit infolge Alter oder Gefährdung sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Baumreihe ist durch Strauchanpflanzungen gemäß Artenliste Typ 2 (Anlage zur Begründung) zu ergänzen.
- § 6** Oberflächenentwässerung (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Das von den Dachflächen abgeleitete Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 83 BAUO ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- § 1** Die örtliche Bauvorschrift gem. § 83 BauO gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.3 Gemeinde Meitzendorf.
- § 2** Im Plangebiet sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° als gleichschenkliges Sattel-, Krüppelwalmdach oder mit höhenmäßig versetzten Pultdächern entgegengesetzter Neigung zulässig.
- § 3** Die Hauptfirstrichtung muß der im Bebauungsplan verzeichneten Richtung entsprechen.
- § 4** Die Dachdeckung ist mit roten Ton- oder Betondachpfannen auszuführen. Die Anordnung von Solarzellen auf den Dachflächen kann zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- § 5** Die Außenfassade ist in hellem Putz oder Klinker oder einer Kombination aus beiden Materialien auszuführen. Die Verwendung von Holzverkleidungen ist nur für die Giebel oberhalb des Erdgeschoßes zulässig.
- § 6** Garagen und Nebenanlagen müssen über geneigte Dächer (Dachneigung mindestens 15° mit roter Ton- oder Betondachsteindeckung) verfügen, wenn ihr Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen geringer als 5 Meter ist.
- § 7** Einfriedungen im Raum zwischen der straßenseitigen Gebäudefassade und dem Erschließungsweg sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für das WA-1 Gebiet.
- § 8** Einfriedungen sind nur als Holzzäune ohne gemauerte Pfeiler bis zu einer Höhe von 1,5 Meter oder als natürliche Hecke zulässig.
- § 9** Die Eingrenzung des WA-1 Gebietes gegenüber dem Erschließungsweg ist mit einem bis zu 1,8 Meter hohem Holzzaun mit senkrecht stehenden Latten (ggf. ohne Zwischenräume) auszuführen. Der Zaun ist durch eine geschlossene Hecke zu hinterpflanzen.
- § 10** Müllboxen und Mülltonnenstandplätze im Vorgartenbereich sind durch Anpflanzungen gegen Einblicke abzuschirmen.
- § 11** Die örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.



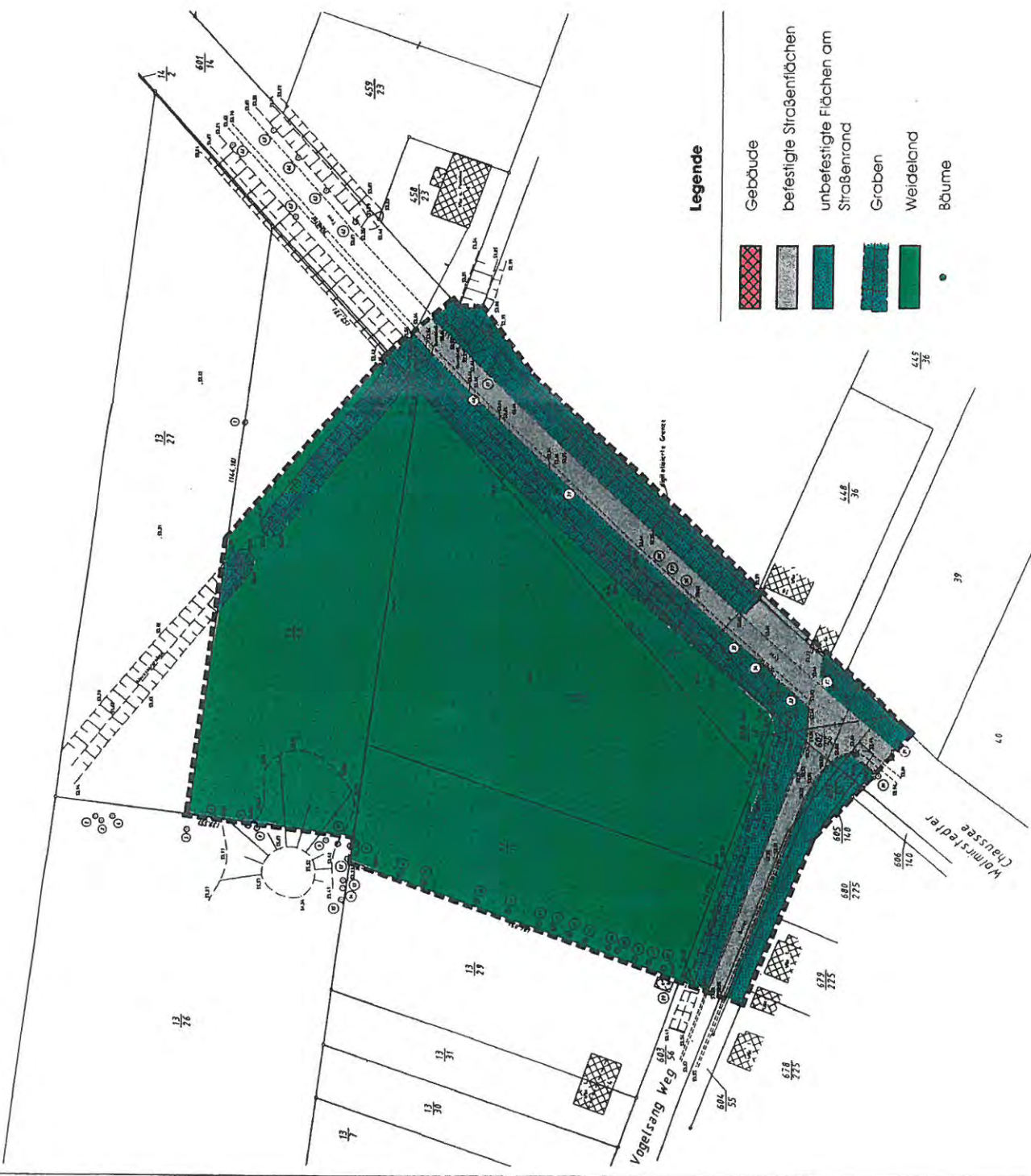
Bebauungsplan Nr.3
Wohngebiet "Am Sportplatz"
Gemeinde Meitzendorf

Auszug aus der Flurstückskarte
 Flur 4 Gemarkung Meitzendorf
 Maßstab 1:2500







250 500 1250

Verzeichnis der gekennzeichneten Bäume:

Nr.	Art	Stamm Ø	Kro- neng	h
1	Pappel	0,7	8,0	10,0
2	Birke	0,3	7,0	8,0
3	Pappel	0,5	7,0	>10,0
4	Birke	0,4	7,0	8,0
5	Birke	0,3	6,0	6,0
6	Pappel	0,9	10,0	10,0
7	Pappel	0,6	7,0	10,0
8	Pappel	0,5	5,0	10,0
9	Pappel	0,4	3,0	10,0
10	Pappel	0,5	5,0	10,0
11	Pappel	0,6	8,0	10,0
12	Pappel	0,5	8,0	10,0
13	Pappel	0,5	8,0	10,0
14	Pappel	0,5	8,0	10,0
15	Pappel	0,6	8,0	10,0
16	Pappel	0,4	6,0	7,0
17	Pappel	0,5	7,0	8,0
18	Pappel	0,7	6,0	10,0
19	Pappel	0,7	6,0	10,0
20	Pappel	0,4	3,0	7,0
21	Pappel	0,2	3,0	7,0
22	Pappel	0,8	7,0	10,0
23	Pappel	0,5	4,0	8,0
24	Pappel	0,4	3,0	8,0
25	Pappel	0,3	3,0	8,0
26	Pappel	0,2	3,0	8,0
27	Pappel	0,5	6,0	10,0
28	Pappel	0,5	6,0	10,0
29	Pappel	0,6	6,0	8,0
30	Linde	0,5	8,0	10,0
31	Weißbom	0,3	5,0	5,0
32	Ahorn	0,5	9,0	8,0
33	Pappel	0,6	7,0	10,0
34	Pappel	0,6	8,0	10,0
35	Pappel	0,6	8,0	10,0
36	Pappel	0,5	7,0	10,0
37	Pappel	0,5	7,0	10,0
38	Pappel	0,6	7,0	10,0
39	Apfelbaum	0,3	3,0	5,0
40	Apfelbaum	0,4	6,0	5,0
41	Apfelbaum	0,4	3,0	5,0
42	Kirsche	0,3	5,0	5,0
43	Kirsche	0,4	5,0	5,0
44	Kirsche	0,4	5,0	5,0
45	Kirsche	0,4	5,0	5,0
46	Kirsche	0,4	5,0	5,0
47	Kirsche	0,4	5,0	5,0





Legende

-  Gebäude
-  befestigte Straßenflächen
-  unbefestigte Flächen am Straßenrand
-  Graben
-  Weideland
-  Bäume

Bebauungsplan Nr.3
Wohngebiet "Am Sportplatz"
Gemeinde Meitzendorf

Bestandsaufnahme
 Maßstab 1:1000

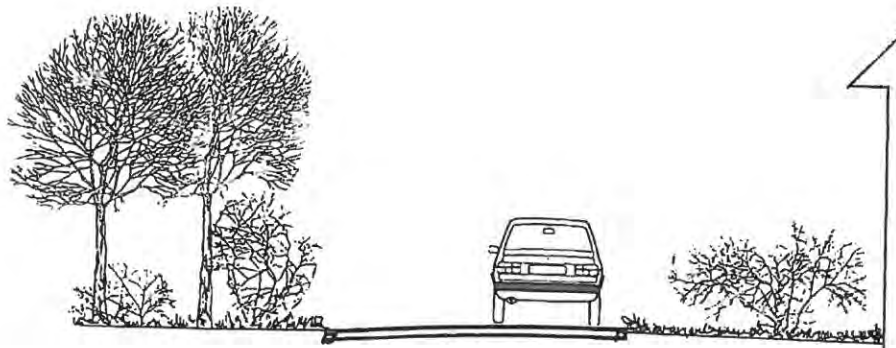


Bebauungsplan Nr.3
Wohngebiet "Am Sportplatz"
Gemeinde Meitzendorf

Bebauungsvorschlag

Maßstab 1:1000

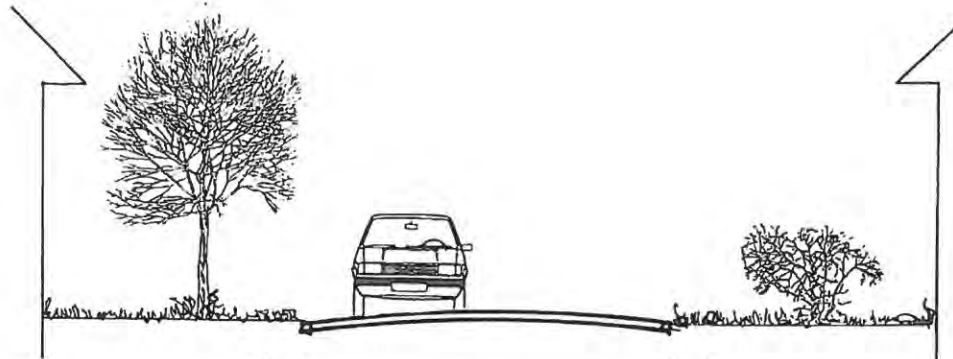




4.0 m 0.5 m

öffentliche Grünfläche Wohnweg Randstreifen

— öffentlicher Bereich — | privater Bereich —



0.5 m 5.0 m 0.5 m

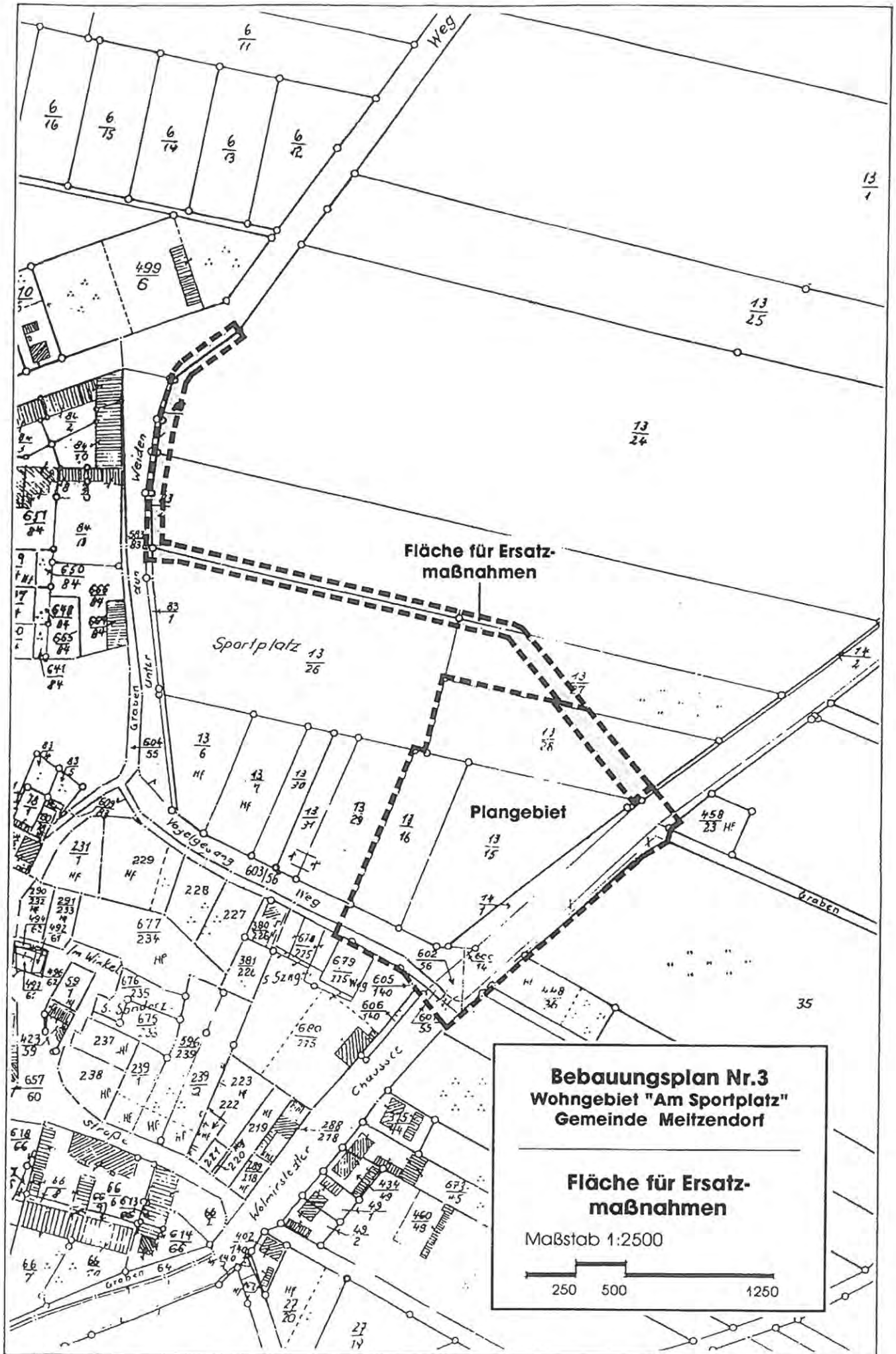
Randstreifen Wohnweg Randstreifen

— privater Bereich | öffentliche Verkehrsfläche | privater Bereich —

**Straßenquerschnitte
(Empfehlung)**

Maßstab 1:100





**Bebauungsplan Nr.3
Wohngebiet "Am Sportplatz"
Gemeinde Meitzendorf**

**Fläche für Ersatz-
maßnahmen**

Maßstab 1:2500

