

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

mit öffentlicher Bauvorschrift

Erweiterung des Wohngebietes im Bleicken / Alle Jersleber Chaussee - Gemeindefeld Meitzendorf und Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 Wohngebiet im Bleicken / Alle Jersleber Chaussee, Gemeinde Meitzendorf

Satzung der Gemeinde Meitzendorf über den Bebauungsplan Nr.4 mit öffentlicher Bauvorschrift "Erweiterung des Wohngebietes im Bleicken / Alle Jersleber Chaussee"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1965 (BStBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Juli 1994 (BGBl. I S. 1876) und des § 20 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1994 (BGBl. I S. 1876) wird nach Sachverständigen Gutachten vom 26.07.1995 und der Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4 mit öffentlicher Bauvorschrift "Erweiterung des Wohngebietes im Bleicken / Alle Jersleber Chaussee" der Gemeinde Meitzendorf beschlossen:

Barleben, den 03.08.2014
 Kolmann
 Bürgermeister

Barleben, den 21.07.2014
 Kolmann
 Bürgermeister

Planesche nach Plan Nr.4

- Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Wohngebiet mit Garagen (§5 BauNVO)
- Wohngebiet mit Garagen und Carports (§6 BauNVO)
- Wohngebiet mit Garagen, Carports und Fahrradparkplätzen (§7 BauNVO)

Ziel der Wohngebiete im Höchstmaß: $\leq 0,4$

Ziel der Wohngebiete im Höchstmaß: $\leq 0,4$

Höhe des höchsten zulässigen Bauwerks: $\leq 11,4\text{m}$

Art der Bauweise: offene Bauweise

Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hauptfärbung: Hauptfärbung

Streuverhältnisse: Streuverhältnisse

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Vorbereitungsfläche: Vorbereitungsfläche

Fuß- und Radweg: Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche: öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Öffentliche Grünfläche: öffentliche Grünfläche

Spielplatz: Spielplatz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzgebiet für Bäume: Anpflanzgebiet für Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und zur Entwicklung von Grün und Landschaft: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und zur Entwicklung von Grün und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen im Hinblick auf die Umwandlung in Wohngebiet: Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen im Hinblick auf die Umwandlung in Wohngebiet

Straße des Ortskerns: Straße des Ortskerns

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zum Beispiel von Wohngebiet oder Abgrenzung des Möbels der Nutzung innerhalb eines Wohngebietes: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zum Beispiel von Wohngebiet oder Abgrenzung des Möbels der Nutzung innerhalb eines Wohngebietes

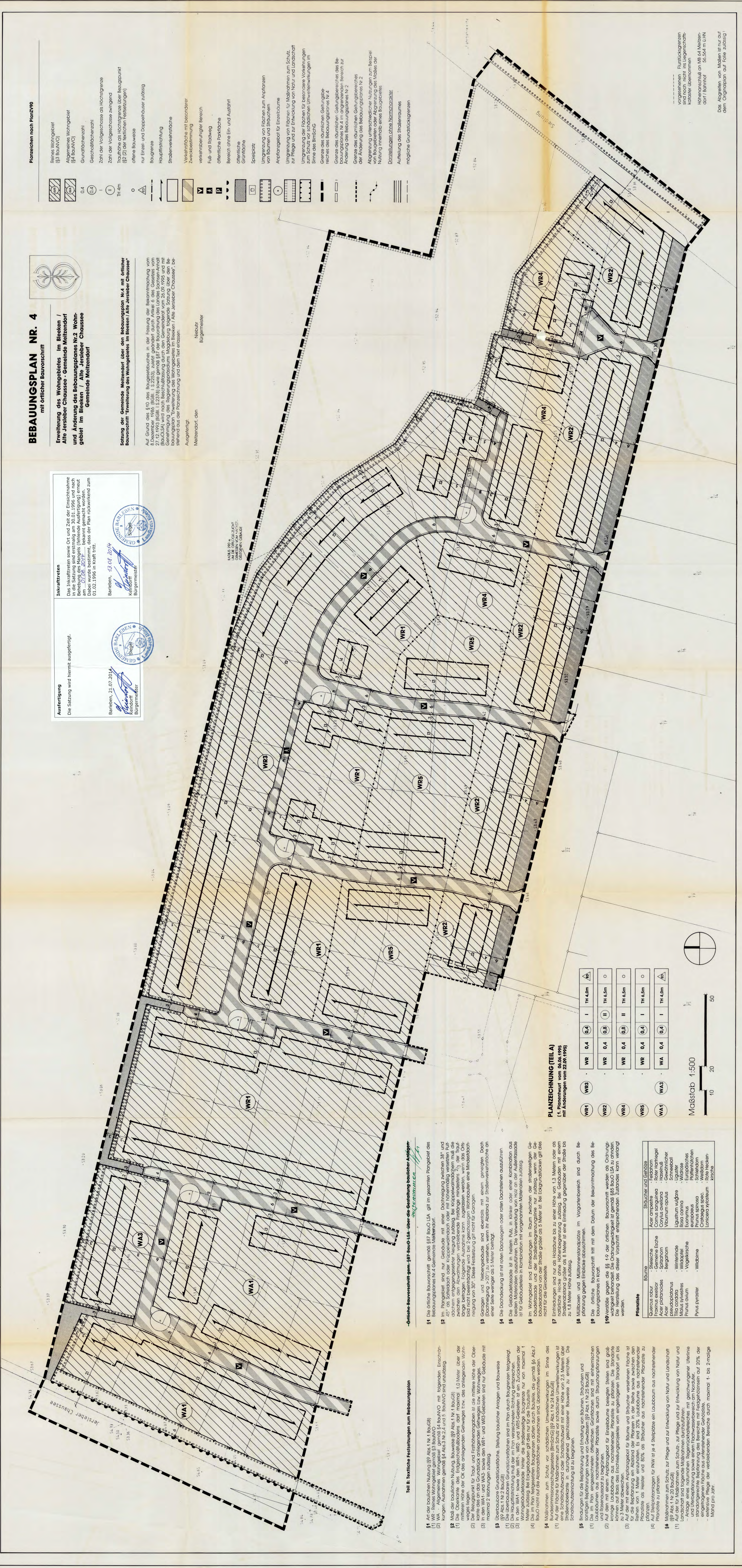
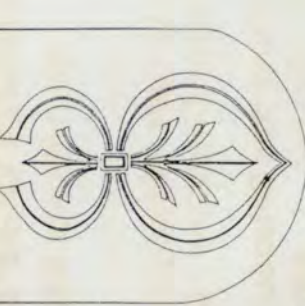
Darstellung der Nachbarkommunen: Darstellung der Nachbarkommunen

Anleitung des Straßenraums: Anleitung des Straßenraums

mögliche Grundstücksgrenzen

Ausfertigung
 Die Satzung wird hiermit ausfertigt.
 Barleben, den 21.07.2014
 Kolmann
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einreichnahme in die Satzung sind erstmalig am 30.01.1996 und nach Beibehaltung des Zustandes bis zur nächsten Erneuerung am 30.01.1996 bekannt gemacht worden.
 Dabei wurde bestimmt, dass der Plan rückwirkend zum 01.02.1996 in Kraft tritt.
 Barleben, den 03.08.2014
 Kolmann
 Bürgermeister



Planzeichnung (TEIL)
 1. Planzeichnung vom 08.05.1995 mit Änderungen vom 22.09.1995

Code	WR	WA	TH	Ab
WR1	0,4	0,4	I	TH 4,0m / Ab
WR2	0,4	0,8	II	TH 6,5m / O
WR4	0,4	0,8	II	TH 6,5m / O
WR5	0,4	0,4	I	TH 6,5m / O
WA1	0,4	0,4	I	TH 4,0m / Ab
WA3	0,4	0,4	I	TH 4,0m / Ab

Maßstab 1:500
 10 20 50

- Örtliche Bauvorschrift gem. § 7 BauNVO - über die Gestaltung baulicher Anlagen**
- Die örtliche Bauvorschrift gem. § 7 BauNVO ist in dem gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Meitzendorf.
 - Im Falle der Wohngebiete mit einer Dachhöhe zwischen 38' und 45' sind die Gebäude mit einem Dachstuhl aus Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.
 - Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten. Die Gebäude sind für den Bau von Holz zu errichten.

Kartengrundlage: Lageschichtkarte des Katastrals im Gemeindegebiet Meitzendorf. Für den Maßstab 1:500 sind die Koordinaten $10^\circ 2' 55''$ und $12^\circ 27' 55''$ angegeben. Die Karte ist von 04.10.1994 datiert.

Für den Planentwurf: Das Projekt wurde im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf durch den Architekten [Name] erstellt. Die Planzeichnung wurde am 08.05.1995 erstellt und am 22.09.1995 geändert.

Für die Planung: Die Planung wurde im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf durch den Architekten [Name] erstellt. Die Planung wurde am 08.05.1995 erstellt und am 22.09.1995 geändert.

Für die Ausführung: Die Ausführung wurde im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf durch den Architekten [Name] erstellt. Die Ausführung wurde am 08.05.1995 erstellt und am 22.09.1995 geändert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet "Erweiterung des Wohngebietes im Bleicken / Alle Jersleber Chaussee", Gemeinde Meitzendorf beschließen:
 Dingling, Michael Baranowski, Helfenstraße 3, 39108 Magdeburg, Lage- und Höhenplan, Genehmigung vom 04.10.1994.
 Dingling, Jacqueline Fenske, Oststraße 11, 39108 Meitzendorf (BauNVO), Genehmigung vom 08.05.1995.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

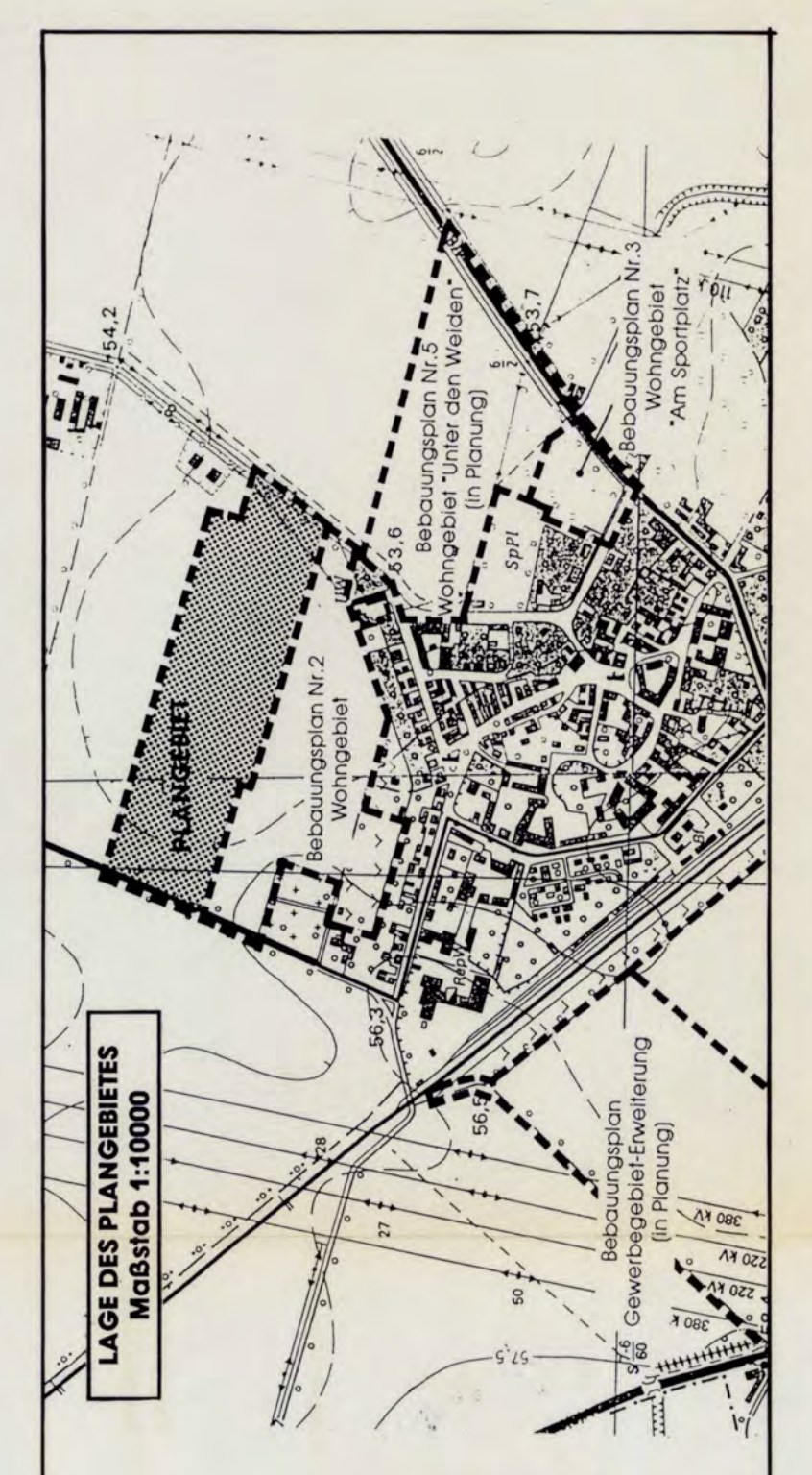
Als Bebauungsplanentwurf hat öffentlich auszu- legen:
 vom 17.07.1995 bis 21.08.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

Als Satzung beschließen:
 vom 17.07.1995 bis 21.08.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

Die verwendete Planungsentwurfsdokumentation enthält den Inhalt des Bebauungsplans und weist die wesentlichen Änderungen und die wesentlichen Änderungen an dem ursprünglichen Bebauungsplan nach.
 Die Genehmigung wurde am 03.10.1995 erteilt.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

Bebauungsplanentwurf, Maßstab 1:1000
 mit Änderungen, Maßstab 1:1000
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

Inkrafttreten
 Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Ausfertigung sind dem Inkrafttreten durch die Satzung bekannt gemacht worden.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]



Kartengrundlage: Lageschichtkarte des Katastrals im Gemeindegebiet Meitzendorf. Für den Maßstab 1:500 sind die Koordinaten $10^\circ 2' 55''$ und $12^\circ 27' 55''$ angegeben. Die Karte ist von 04.10.1994 datiert.

Für den Planentwurf: Das Projekt wurde im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf durch den Architekten [Name] erstellt. Die Planzeichnung wurde am 08.05.1995 erstellt und am 22.09.1995 geändert.

Für die Planung: Die Planung wurde im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf durch den Architekten [Name] erstellt. Die Planung wurde am 08.05.1995 erstellt und am 22.09.1995 geändert.

Für die Ausführung: Die Ausführung wurde im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf durch den Architekten [Name] erstellt. Die Ausführung wurde am 08.05.1995 erstellt und am 22.09.1995 geändert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Wohngebiet "Erweiterung des Wohngebietes im Bleicken / Alle Jersleber Chaussee", Gemeinde Meitzendorf beschließen:
 Dingling, Michael Baranowski, Helfenstraße 3, 39108 Magdeburg, Lage- und Höhenplan, Genehmigung vom 04.10.1994.
 Dingling, Jacqueline Fenske, Oststraße 11, 39108 Meitzendorf (BauNVO), Genehmigung vom 08.05.1995.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

Als Bebauungsplanentwurf hat öffentlich auszu- legen:
 vom 17.07.1995 bis 21.08.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

Als Satzung beschließen:
 vom 17.07.1995 bis 21.08.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

Die verwendete Planungsentwurfsdokumentation enthält den Inhalt des Bebauungsplans und weist die wesentlichen Änderungen und die wesentlichen Änderungen an dem ursprünglichen Bebauungsplan nach.
 Die Genehmigung wurde am 03.10.1995 erteilt.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

Bebauungsplanentwurf, Maßstab 1:1000
 mit Änderungen, Maßstab 1:1000
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

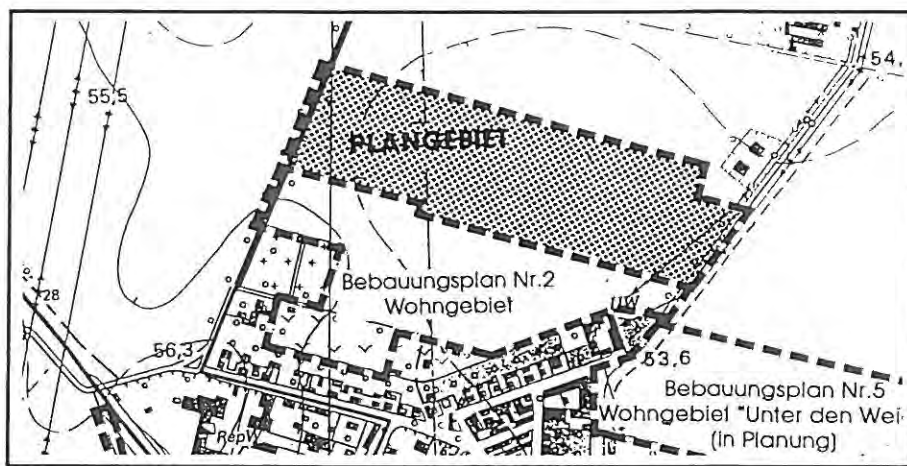
Inkrafttreten
 Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Ausfertigung sind dem Inkrafttreten durch die Satzung bekannt gemacht worden.
 Meitzendorf, den 03.10.1995
 [Signaturen]

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

**Erweiterung des Wohngebietes Im Bleeken /
Alte Jersleber Chaussee - Gemeinde Meitzendorf**

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

Erweiterung des Wohngebietes Im Bleeken /
Alte Jersleber Chaussee - Gemeinde Meitzendorf



Begründung

(1. Planentwurf vom 06.06.1995
mit Änderungen vom 22.09.95)

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. J.Funke
06712 Zeitz, August-Bebel-Str. 12/30163 Hannover, Slicherstr. 3

im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	5
2. Veranlassung	5
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	5
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländebeziehungen, Oberflächenentwässerung	6
3.2. Bodenbeschaffenheit	9
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	9
3.4. Freiflächen	9
3.5. Nutzungen und Landschaftsbild	9
4. Generelle Planungsziele	10
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
5.1. Art der baulichen Nutzung	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.2.1. Grundflächen- und Geschößflächenzahl	12
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit	12
5.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	12
5.2.4. Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude	12
6. Erschließung der Grundstücke	13
6.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	13
6.2. Flächen für die Wasserwirtschaft und unterirdische Leitungen	13
6.3. Öffentliche Grünflächen	14
7. Durchführung des Bebauungsplanes	14
7.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	14
7.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	14
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
8.1. Erschließung	14
8.1.1. Verkehrserschließung	15
8.1.2. Ver- und Entsorgung	15
8.2. Wirtschaftliche Belange	15
8.3. Belange der Landwirtschaft	15
8.4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	16
9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	16
9.1. Belange des Umweltschutzes	16
9.1.1. Reinhaltung der Gewässer	16
9.1.2. Abfallbeseitigung	17
9.1.3. Lärmschutz	17
9.1.4. Sonstiger Immissionsschutz	17
9.2. Naturschutz und Landschaftspflege	17
9.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	17
9.2.2. Landschaftsbild	19

10.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	20
11.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	20

ANHANG

Überschlägliche schalltechnische Berechnung zum Nachweis des Schallschutzes Bebauungsplan Nr.4 "Erweiterung Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee"

1.	Grundlagen für die Durchführung der Untersuchungen im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung	21
1.1.	Zugrundegelegte Normen und Vorschriften	21
1.2.	Lärmemittenden im Plangebietsumfeld	21
2.	Berechnungsverfahren	21
2.1.	Berechnung des Beurteilungspegels	22
2.1.1.	Ausgangswerte	22
2.1.2.	Berechnung des Standardbeurteilungspegels in 25 m Abstand	23
2.1.3.	Berechnung der Korrekturfaktoren	23
2.1.4.	Berechnung des Gesamtbeurteilungspegels	24
2.2.	Einschätzung des Beurteilungspegels am Immissionsort	24
2.3.	Maßnahmen zum Schutz vor Lärm	24

VERZEICHNIS DER PLÄNE UND KARTEN

-	Bebauungsplan	(Maßstab 1: 500)
-	Lage in der Gemeinde	(Maßstab 1:10000)
-	Ausschnitt aus der Flurstückskarte	(Maßstab 1: 2500)
-	Bestandsaufnahme	(Maßstab 1: 2000)
-	Bebauungsvorschlag	(Maßstab 1: 2000)
-	Empfehlung für die Gestaltung der Wohnwege	(Maßstab 1: 100)

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt. Die örtliche Bauvorschrift basiert auf der Rechtsgrundlage des §87 der BauO LSA.

2. VERANLASSUNG

2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im geänderten Flächenentwicklungskonzept der Gemeinde Meitzendorf als Wohnbaufläche dargestellt. Die derzeitige Nutzung ist Ackerfläche.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Ziel der Gemeinde Meitzendorf ist es, die aufgrund des S-Bahn Anschlusses vorhandene Lagegunst Meitzendorfs zu nutzen, um neue Einwohner im begrenzten Umfang anzusiedeln. Meitzendorf ist im Entwurf des Regionalen Entwicklungsprogramm als Schwerpunkt für die Einwohneransiedlung vorgesehen. Der Ortskern von Meitzendorf befindet sich in 300 Meter und der Bahnhof in 500 Meter Entfernung vom Plangebiet. Gemäß §1 Abs.5 Nr.2 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung. Insbesondere zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung leistet der Bebauungsplan einen besonderen Beitrag, da aufgrund der gegenüber Magdeburg erheblich geringeren Bodenpreise eine Eigentumsbildung hier auch für die mittleren Einkommensschichten ermöglicht werden kann. Aufgrund des S-Bahn Anschlusses sind die Einwohner Meitzendorfs darüber hinaus nicht auf die Nutzung des eigenen PKW angewiesen, um das Oberzentrum Magdeburg zu erreichen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes zu gewährleisten. Es wird Gelände, daß sich derzeit im Außenbereich befindet, als Bauland gewidmet. Weiterhin muß ein städtebauliches Gesamtkonzept durch den Bebauungsplan garantiert werden.

Aufgrund der engen Verbindung des Bebauungsplanes Nr.4 mit dem Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee sind Änderungen des Bebauungsplanes Nr.2 im Randbereich zum Bebauungsplan Nr.4 erforderlich, die im Rahmen des Verfahrens mit durchgeführt werden sollen.

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: Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstücke: 6/7, 6/62, 6/10, 6/11, 4/7, 4/3, 8 (siehe Flurstückskarte)

Das Plangebiet grenzt nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee an.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden Ackerflächen und nördlich davon eine Geflügelzuchtanlage der Firma Bauer Middendorf,
- im Osten die Alte Jersleber Chaussee mit einzeln stehenden Wohnhäusern und östlich Ackerflächen,
- im Westen Ackerflächen,
- im Süden das Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee.

Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzung von außen sind nur von Norden durch die Geflügelzuchtanlage und von Osten durch die Kreisstraße K167 zu erwarten.

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

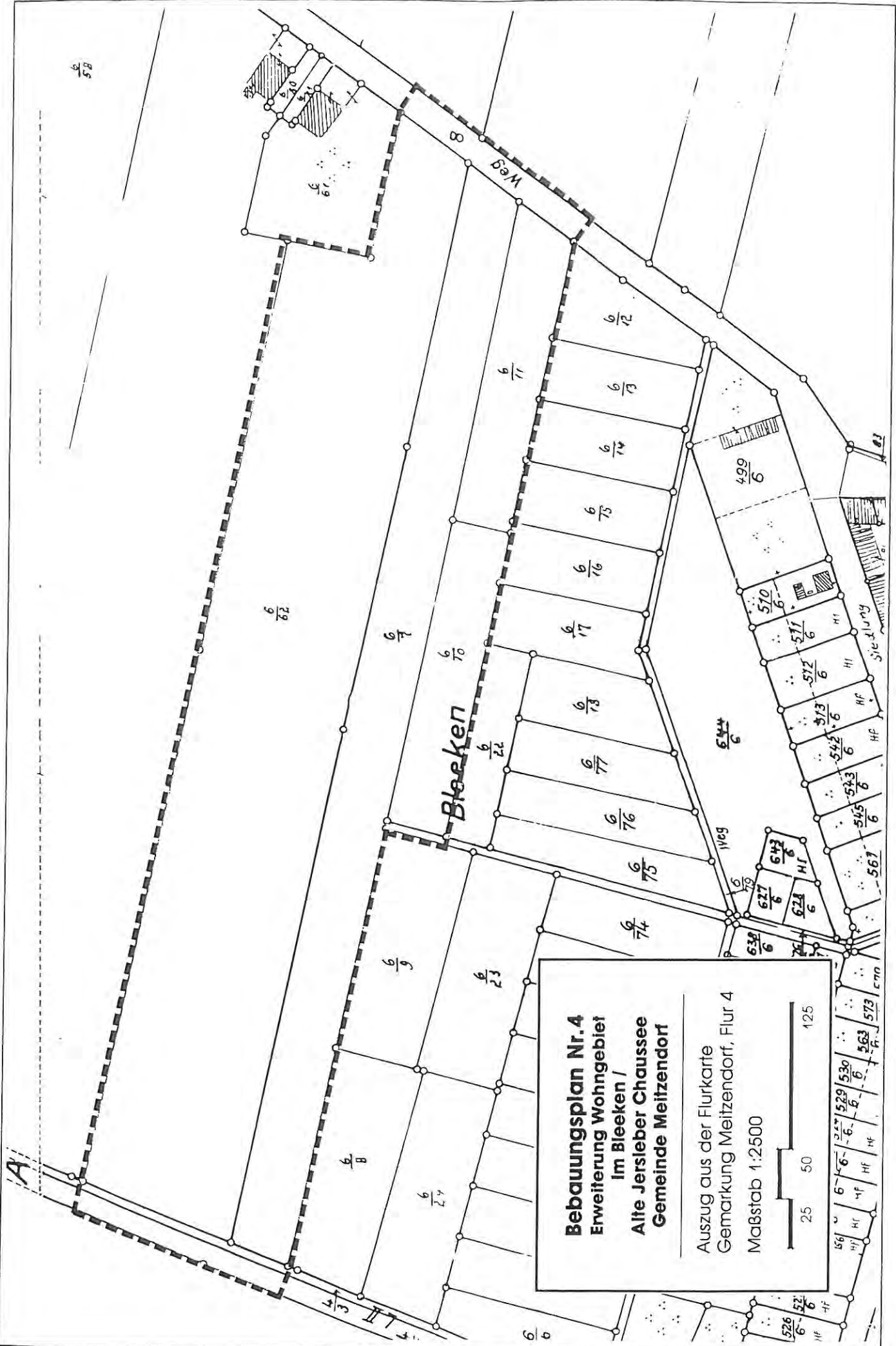
Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungskonzept entwickelt. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die sich daraus ergebenden erhöhten Anforderungen an den Nachweis der Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurden beachtet. Im Landesentwicklungsprogramm formulierte, verbindliche Ziele für die Ausweisung von Wohngebieten bestehen nicht. Die Gemeinde Meitzendorf ist im Entwicklungskonzept für den Großraum Magdeburg als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Erweiterung der Wohnbaufläche in Meitzendorf erfordert keine Folgeinvestitionen im Bereich der sozialen Infrastruktur. Insbesondere der gute ÖPNV-Anschluß Meitzendorfs und die ruhige Lage im Norden der Gemeinde lassen die Fläche für eine Wohnbauentwicklung besonders geeignet erscheinen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet grenzt nördlich an das Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee (Bebauungsplan Nr.2) an. Es wird über einen Straßenanschluß im Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr.2 von der Kreisstraße K167 erschlossen. Das Gebiet liegt auf einer ebenen Fläche. Der höchste Punkt befindet sich im Westen des Plangebietes mit 53,67 müHN und der niedrigste Punkt am nordöstlichen Rand mit 52,84 müHN.

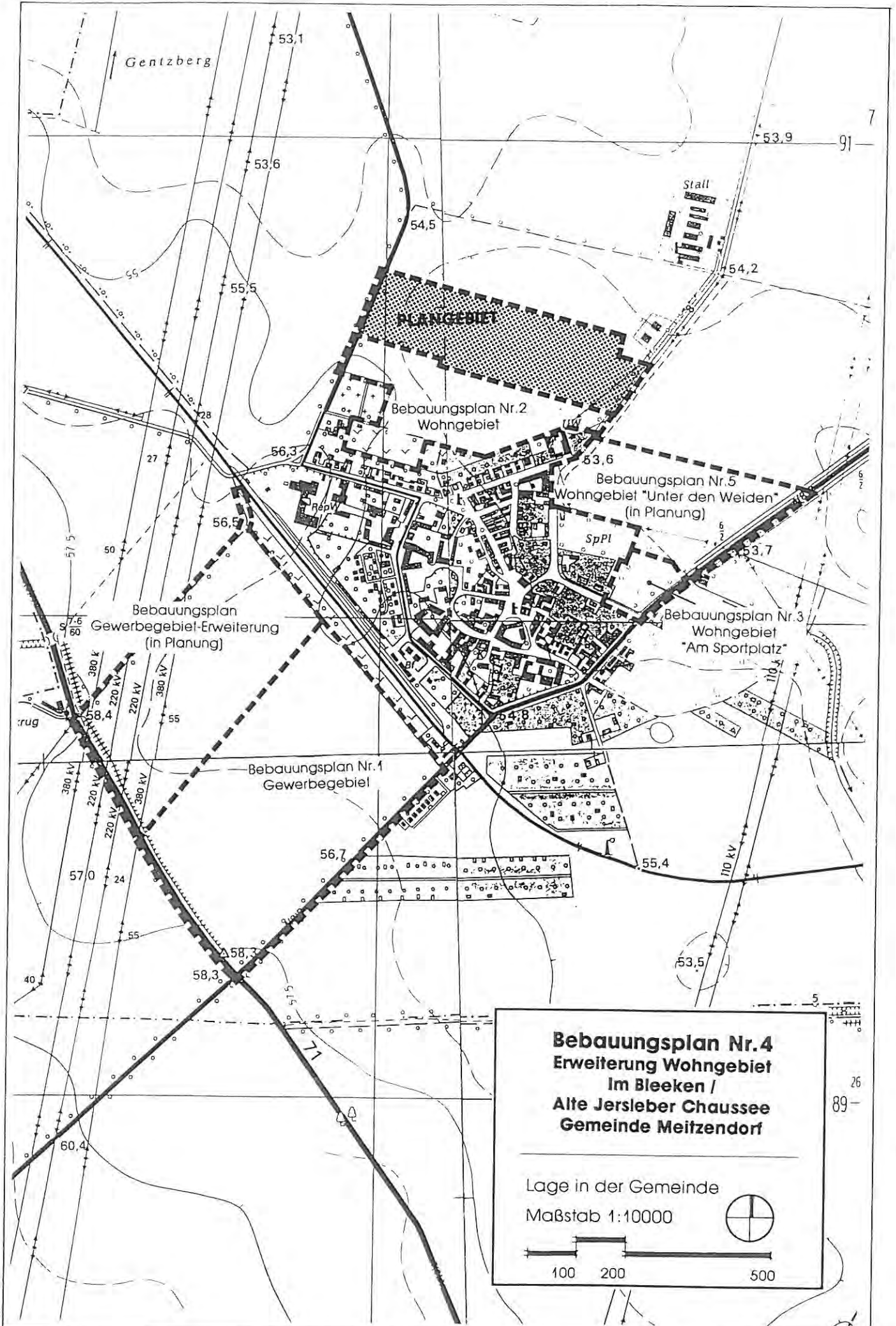
Das Oberflächenwasser wird derzeit über die Gräben am West- und Ostrand des Plangebietes abgeführt bzw. versickert im Plangebiet.



Bebauungsplan Nr. 4
 Erweiterung Wohngebiet
 im Bleeken /
 Alte Jersleber Chaussee
 Gemeinde Meitzendorf

Auszug aus der Flurkarte
 Gemarkung Meitzendorf, Flur 4
 Maßstab 1:2500

25 50 125



**Bebauungsplan Nr. 4
Erweiterung Wohngebiet
Im Bleeken /
Alte Jersleber Chaussee
Gemeinde Meitzendorf**

Lage in der Gemeinde
Maßstab 1:10000



3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet.

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

- oberflächlich LÖB ca. 1,5 m
- 5,0 - 8,0 m pleistozäner Sand und Kiessand, im Liegenden Geschiebemergelreste
- > 10 m schluffige tertiäre Feinsande

Der Untergrund besitzt eine ausreichende Tragfähigkeit, Setzungen verlaufen bei Bebauung langanhaltend aber relativ gleichmäßig. Die Bodenschichten sind sehr stark frostveränderlich und wasserstauend. Die Gründungsbedingungen sind als gut einzuschätzen. Auf eine frostsichere Gründung und eine ausreichende Drainage ist zu achten. Das Grundwasser ist ca. 2-4 m unter Gelände zu erwarten. Die generelle Abflußrichtung verläuft von West nach Ost. Die Geschütztheit ist ungünstig. Einschränkungen aus geologischer Sicht sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 7,35 ha groß. Die Straßenfläche der Kreisstraße K167 am westlichen Plangebietsrand sowie der Weg östlich des Plangebietes befinden sich in öffentlichem Eigentum. Die restlichen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

3.4 FREIFLÄCHEN

Bodenwertigkeit:

Lößböden über Geschiebemergel, hohes Ertragspotential, ca. 80-85 Bodenpunkte

Wasser:

Das gesamte Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Telzgrabens. Eine künstliche Entwässerung ist nicht notwendig. Der Versickerungsgrad ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes und des schweren Bodens relativ gering. Das Grundwasser ist relativ ungeschützt.

Vegetation:

Im Plangebiet ist keine schützenswerte Vegetation vorhanden. Die gesamte Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Feldgehölzhecken sind nicht vorhanden.

3.5. NUTZUNGEN UND LANDSCHAFTSBILD

Nutzungen der einzelnen Bereiche:

- Flurstücke 6/7, 6/62, 6/10, 6/11 : Ackerfläche
- Flurstücke 4/3, 4/7, 8 : Straße / Weg

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Bebauung an der Alten Jersleber Chaussee und die landwirtschaftlichen Gebäude nördlich des Plangebietes geprägt. Durch das genehmigte Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee (Bebauungsplan Nr.2) südlich des Plangebietes wird das Landschaftsbild bereits nachhaltig verändert. Die Fläche ist derzeit weitgehend ausgeräumt.

4. GENERELLE PLANUNGSZIELE

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an das Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee (Bebauungsplan Nr.2) an. Ziel für eine Wohngebietsausweisung an dieser Stelle ist die Anlage einer selbständigen, neuen Wohnbausiedlung nördlich des Ortes. Diese umfaßt auch das bereits genehmigte Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee (Bebauungsplan Nr.2). Dem Bebauungsplan liegt daher ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der auch diese Teile mit einbezieht. Daraus ergibt sich teilweise eine Erschließung, die nur im Zusammenhang betrachtet sinnvoll erscheint, da hier nur ein Abschnitt betrachtet wird. Der vorgesehene Grünbereich im Norden des Plangebietes schließt an die offene Landschaft an und beinhaltet die Regenrückhaltung. Er soll gleichzeitig als Abschirmung gegenüber der Geflügelzuchtanlage dienen. Weiterhin ist eine Eingrünung am Ortsrand nach Norden geplant. Die Grundstücke wurden möglichst so angeordnet, daß eine Süd-, West-, bzw. Ostlage entsteht. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand ist diese Anordnung nicht möglich. Die Verkehrserschließung wird durch schleifenförmige verkehrsberuhigte Wohnwege gebildet.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

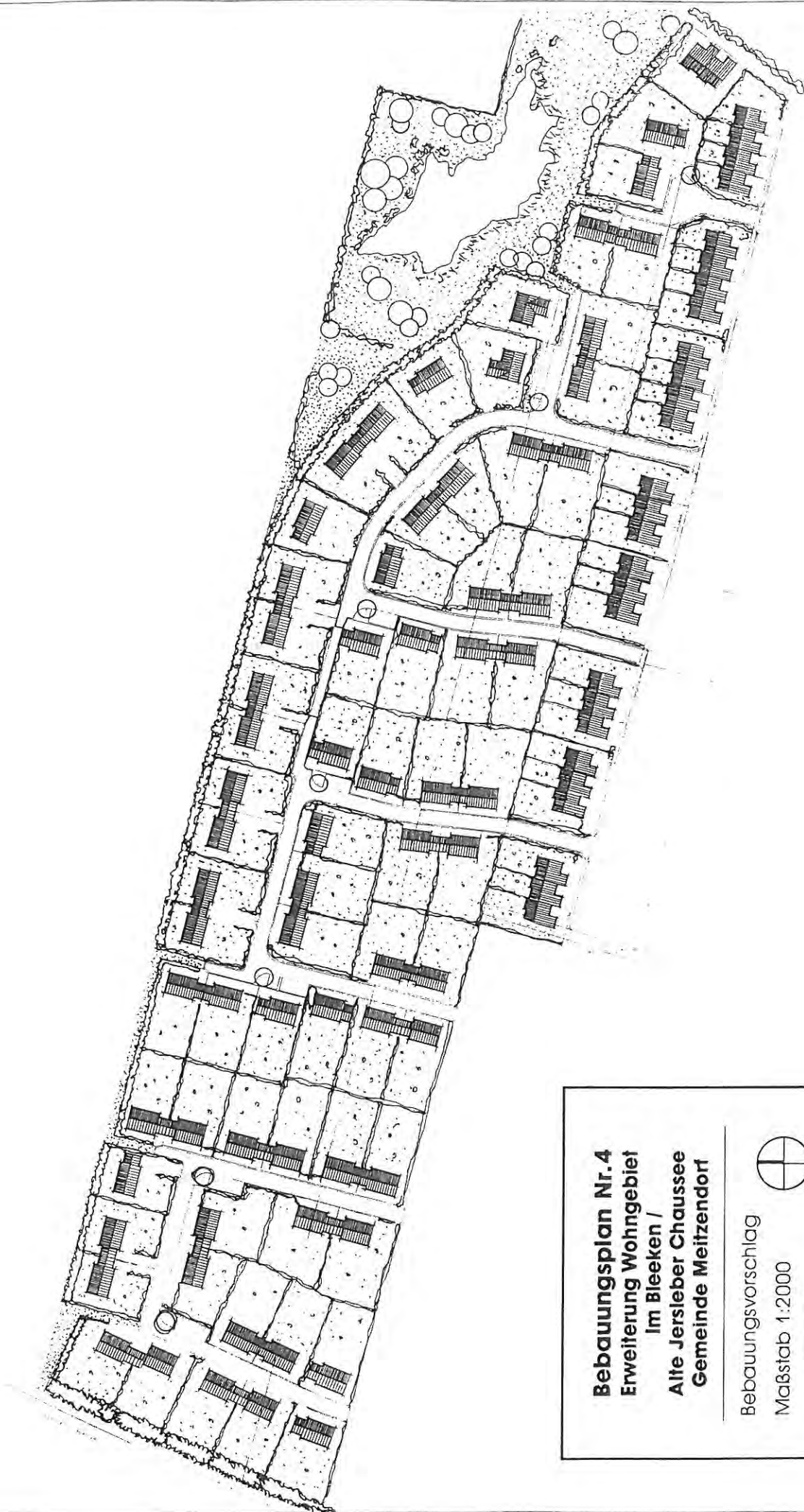
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2 und 4 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.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

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung neuen Wohnbaulandes für den Wohnungsbedarf Meitzendorfs und zur Ansiedlung neuer Einwohner. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher Allgemeines und Reines Wohngebiet ausgewiesen. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Andere Nutzungen sind nur in begrenztem Umfang ausnahmsweise zulässig. Aufgrund des hohen Schutzanspruches Reiner Wohngebiete eignen sie sich besonders für ein ruhiges Wohnen. Im Randbereich zur Kreisstraße K167 kann der Schutzanspruch Reiner Wohngebiete nicht gewährleistet werden. Daher wurde hier ein Streifen Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren. So sind Nutzungen, die ansonsten ausnahmsweise zulässig wären, wie Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen worden. Sie würden die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten ebenfalls Immissionsrichtwerte der DIN18005. Sie können aufgrund von Schallschutzmaßnahmen am westlichen Plangebietsrand eingehalten werden.

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 Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Traufhöhe, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.



Bebauungsplan Nr.4
Erweiterung Wohngebiet
Im Bleeken /
Alte Jersleber Chaussee
Gemeinde Meitzendorf

Bebauungsvorschlag

Maßstab 1:2000



5.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet allgemein mit 0,4 festgesetzt. Sie entspricht dem in §17 BauNVO für Wohngebiete angegebenen Wert. Die tatsächliche Überbauung innerhalb der Baugrenzen wird geringer sein. Da aber gemäß §19 BauNVO die versiegelte Fläche teilweise mit anzurechnen ist, ist diese Grundflächenzahl erforderlich.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) liegt zwischen 0,4 und 0,8 und entspricht damit bei eingeschossiger Bebauung der GRZ und bei 2-geschossiger Bebauung dem Doppeltem der GRZ. Der Bau von oberen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist gemäß BauO LSA möglich, da diese nicht auf die GFZ angerechnet werden.

5.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN, GESCHOSSIGKEIT

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höchstmaß der Dachtraufe von 4 Meter bei eingeschossigen und 6,5 Meter bei zweigeschossigen Bauwerken sowie die Festlegung eines Höchstmaßes für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von 1 Meter dienen der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung eines einheitlichen Charakters des Baugebietes. Sie werden ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Hauptfirstrichtung und Dachneigung. 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. Am südlichen Plangebietsrand wurde 2-Geschossigkeit zwingend festgesetzt, da südlich 3-geschossige Bauten angrenzen und damit ein Übergang geschaffen werden soll.

5.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich. Die Einschränkung der Abweichung von der Baugrenze entlang der Wohnwege durch eine textliche Festsetzung soll ein harmonisches Straßenbild entlang der Wohnwege 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 von Straßenteilen aufgelockert werden. Im Plangebiet können in den jeweiligen Bereichen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und Reihenhäuser in offener Bauweise entstehen.

5.2.4. FESTSETZUNG EINER OBERGRENZE DER ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GEBÄUDE

Entlang der verkehrsberuhigten Wohnwege wurde eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude vorgenommen. Dies ist erforderlich, da die Leistungsfähigkeit der verkehrsberuhigten Wohnwege begrenzt ist. Außerdem soll damit der Charakter des Gebietes als Einfamilienhausgebiet gesichert werden.

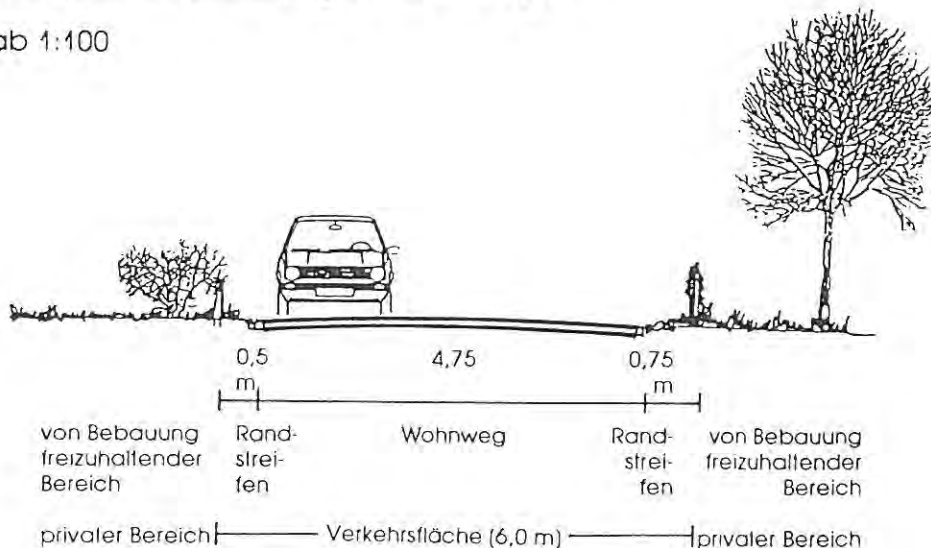
6. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

6.1. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANLAGEN

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern. Die Verkehrserschließung kann nur im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee betrachtet werden. Die Haupteerschließung erfolgt über eine im Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee liegende Haupteerschließungsstraße. Davon gehen schleifenförmige Wohnwege nach Norden ab, die die Wohngrundstücke erschließen. Für die Wege werden die abgebildeten Querschnitte empfohlen. Die geringe Straßenbreite garantiert ein geschwindigkeitsreduziertes Fahren. Die Wohnwege sollen für Schrittgeschwindigkeit ausgebaut werden. Eine gesonderte Festsetzung von Sichtflächen an den Einmündungen ist nicht erforderlich.

Empfehlung für die Gestaltung der Wohnwege

Maßstab 1:100



6.2. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND UNTERIRDISCHE LEITUNGEN

Für eine schadloße Abführung des Oberflächenwassers ist eine möglichst hohe Versickerungsquote im Plangebiet erforderlich. Regenwasser und Schmutzwasser werden im Trennsystem gesammelt. Das Regenwasser soll zum Rückhalteteich im Nordosten des Plangebietes abgeführt werden. Der Teich fördert die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird am tiefsten Punkt im Plangebiet gesammelt und über die neu zu errichtende Abwasserleitung abgeführt. Das Gebiet kann weitgehend mit Freispigelleitungen entwässert werden. Aufgrund der Ebenheit im Plangebiet ist ggf. ein Pumpen des Schmutzwassers erforderlich. Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

6.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet wird im Norden durch schmale Grünbereiche abgeschirmt. Die Kinderspielmöglichkeiten befinden sich an zentraler Stelle im Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee. Der östliche Teil ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

7. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen, Voraussetzung dafür ist der Anschluß an die zentrale Abwasserableitung
- den Bau von Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- die Herstellung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung von Biotopen im Plangebiet
- den Bau einer Schallschutzmauer entlang der Kreisstraße K167

Die Erschließungskosten werden in der Erschließungsplanung gesondert konkret beziffert.

7.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Grundstücke im Plangebiet wurden durch einen Bauträger erworben. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind voraussichtlich 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 Sicherheit 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 Fernmeldenet
- 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 6.1. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Wohnwege und Wendehämmer ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Durch das schleifenförmige Anlegen der Wohnwege werden große Wendehämmer weitgehend vermieden.

8.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg AG. Für das gesamte Plangebiet ist der Neuaufbau eines Niederspannungsnetzes erforderlich.

Träger der Gasversorgung ist die HASTRA Gardelegen. Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordination 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 mindestens 9 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. 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 zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung wird ein Kanalnetz angelegt. Das Oberflächenwasser von den Straßen und Dächern wird im Trennsystem gesammelt und über Kanäle und Rückhalteteiche 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. 7,0 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Da in der Gemeinde Meitzendorf keine weiteren Flächen im Innenbereich vorhanden sind, ist die Gemeinde zur Deckung des Wohnungsbedarfs gezwungen, landwirtschaftliche Nutzfläche umzuwidmen.

Die Bodenbonität wird, wie in der gesamten Gemarkung, als hochwertig eingestuft. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Großraum Magdeburg und des guten ÖPNV-Anschlusses von Meitzendorf ist die Inanspruchnahme von Ackerland im Außenbereich nicht zu umgehen. Durch das Vorhaben werden keine landwirtschaftlichen Betriebe von ihren Ackerflächen abgeschnitten. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Feldweg, der erhalten bleibt. Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe entstehen nicht. Die Abstandsforderungen der Geflügelzuchtanlage (287 Meter gemäß Gutachten) werden eingehalten.

8.4. ERHALTUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Entwicklung des Ortes Meitzendorf (§ 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 Grundwasser ist relativ ungeschützt. Eine Gefährdung des Grundwassers entsteht bei der Ausweisung der Fläche als Wohngebiet 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. Reine und Allgemeine Wohngebiete sind lärmempfindliche Bereiche.

Die Kreisstraße K167 Meitzendorf - Wolmirstedt verläuft westlich des Plangebietes. Durch die Straße kann es zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung kommen. Gemäß einer überschläglichen Berechnung ist eine Schallschutzmauer oder ein Wall mit einer Höhe von 2,5 Metern erforderlich. Diese wird durch textliche Festsetzung festgesetzt. Durch die Schallschutzwand kann der Immissionspegel an den Gebäuden gemäß überschläglicher Berechnung tags auf 50,9 dB(A) und nachts auf ca. 39,7 dB(A) gesenkt werden. Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

9.1.4. SONSTIGER IMMISSIONSSCHUTZ

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Geflügelzuchtanlage im Abstand von ca. 250 Metern zum Plangebiet. In den Plan wurde der Abstandsbereich im 290 Meter Radius von der nächstgelegenen Emissionsquelle (1.Stallgebäude) eingetragen. Gemäß Gutachten ist ein Abstand von 287 Metern berechnet worden. Dieser Abstand wurde zur Bebauung im Plangebiet eingehalten.

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. Der Hauptteil der beplanten Fläche wird bisher als Ackerland genutzt. Die betroffenen Ackerflächen sind weitgehend ausgeräumt. Es sind im Plangebiet keine Gehölze vorhanden. Die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung der

Ackerfläche für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung".

Berechnung des erforderlichen Ausgleichs für den Naturhaushalt im Plangebiet

Da verbindliche Bewertungskriterien in Sachsen-Anhalt fehlen und in Grünordnungsplänen verschiedene Bewertungsansätze verwendet werden, soll hier ein vereinfachtes Modell zur Bewertung herangezogen werden. Es basiert auf einer flächenbezogenen Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs durch Bildung der Differenz zwischen den vorhandenen Wertigkeiten vor und nach der Planung.

Gesamtfläche: 7,35 ha (einschließlich Ausgleichsfläche)

1. Flächen auf denen Eingriffe in den Naturhaushalt vollzogen werden:

	Flächen- größe	Flächenwertig- keit vor dem Eingriff	Flächenwertig- keit nach dem Eingriff	Umfang des Eingriffs
1.1. Wohnbau- fläche ohne Flächen für Anpflan- zungen	5,30 ha	Ackerland =0,3	- Gartenanteil (60%) - versiegelte Fläche, GRZ= 0,4 (40%) =0	5,30 ha x 0,4 (Flächenanteil) x 0,3 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,64 Punkte
1.2. Straßen- fläche im Wohnge- biet (neu)	0,58 ha	Ackerland =0,3	- Randgrün + Bäume (beein- trächtigt) (20%)=0,3 - versiegelte Fläche (80%)=0	0,58 ha x 0,8 (Flächenanteil) x 0,3 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,14 Punkte
Gesamteingriff				= 0,78 Punkte

2. in der Wertigkeit für den Naturhaushalt verbleibende Flächen:

2.1. Alte Jersleber Chaussee	0,11 ha
2.2. Kreisstraße K167 Jersleber Chaussee	0,17 ha

3. Flächen auf denen ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt:

	Flächen- größe	Flächenwertig- keit vor der Planung	Flächenwertig- keit nach der Planung	Umfang des Ausgleichs
3.1. öffentliche Grün- flächen mit Be- pflanzung gemäß §5 (1) der textlichen Festsetzungen	0,06 ha	Ackerland = 0,3	Grünfläche = 0,5	0,06 ha x 0,2 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,01 Punkte
3.2. Fläche für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft im Norden gemäß der text- lichen Festsetzungen für eine naturnahe Regenrückhaltung ohne Nutzungsinten- sität und eine exten- sive Bewirtschaftung	1,01 ha	Ackerland = 0,3	Biotop = 1,0	1,01 ha x 0,7 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,71 Punkte
3.3. Flächen mit An- pflanzgeboten ge- mäß §5 (3) der text- lichen Festsetzungen zum Wohngebiet für eine Eingrünung des Plangebietes	0,29 ha	Ackerland = 0,3	naturnahe Ein- grünung = 1,0	0,29 ha x 0,7 (Differenz der Wertigkeiten) = 0,20 Punkte
Gesamtumfang des Ausgleichs				= 0,92 Punkte

Einem Eingriff von 0,78 Punkten steht ein Ausgleich von 0,92 Punkten gegenüber. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann damit im Plangebiet voll ausgeglichen werden.

9.2.2. LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan betroffen. Im Norden und Nordwesten des Plangebietes wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Anpflanzungen weitgehend vermieden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

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.4 "Erweiterung Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee" Gemeinde Meitzendorf steht die Befriedigung des Wohnungsbedarfes im Vordergrund. Für den Einfamilien- und Geschößwohnungsbau werden im Plangebiet 6,8 ha Ackerfläche erschlossen. Dies ermöglicht den Bau von ca. 69 Einfamilienhäusern und ca. 30 Reihenhäusern und führt damit zur Deckung des Wohnungsbedarfes für ca. 250 Einwohner. Der Bebauungsplan fördert kurzfristig wirtschaftliche Belange und berührt die Interessen der Landwirtschaft notwendigerweise durch die Inanspruchnahme von Ackerboden. Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Ackerfläche für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch andere Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet 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. Der landschaftspflegerische Wert der Flächen ist relativ gering. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Zeitz, im September 1995

ANHANG

Überschlägliche schalltechnische Berechnung zum Nachweis des Schallschutzes Bebauungsplan Nr.4 "Erweiterung Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee"

1. Grundlagen für die Durchführung der Untersuchungen im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

1.1. Zugrundegelegte Normen und Vorschriften

- | | | |
|-----|------------|------------------------------|
| /1/ | DIN 18005 | Schallschutz im Städtebau |
| /2/ | 16.BImSchV | Verkehrslärmschutzverordnung |

1.2. Lärmemittenden im Plangebietsumfeld

Jersleber Chaussee (Kreisstraße K167)

Die Jersleber Chaussee als derzeitige Kreisstraße KO167 verläuft am westlichen Plangebietsrand in einer Entfernung von ca. 23 m von den überbaubaren Flächen und beeinträchtigt damit das Wohngebiet durch Lärmemissionen. In nachfolgender Berechnung wird die Einwirkung der Kreisstraße K167 auf das Wohngebiet untersucht.

2. Berechnungsverfahren

Zur Berechnung der maßgeblichen Mittelungspegel am Immissionsort wird das in der Anlage 1 zu §3 der 16.BImSchV für die Beurteilung von Straßenlärm festgelegte Verfahren angewandt. Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan allerdings nicht um das Straßenprojekt handelt sondern um die Ausweisung eines Wohngebietes, können die Grenzwerte des §2 der 16.BImSchV nicht verwendet werden. Zur Festsetzung der Immissionsrichtwerte wird die DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) verwendet.

Berechnungsverfahren gem. §2 der 16.BImSchV

Der Beurteilungspegel $L_{r,t}$ in Dezibel (A) für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und der Beurteilungspegel $L_{r,N}$ in dB(A) für die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) werden für die Straße nach folgender Gleichung berechnet:

$$L_{r,T} = L_{m,T}^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_{S\perp} + D_{BM} \quad (1)$$

$$L_{r,N} = L_{m,N}^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_{S\perp} + D_{BM} \quad (2)$$

D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom LKW-Anteil p

D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen

- D_{Stg} Korrektur für Steigungen und Gefälle
- $D_{S\perp}$ Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände $S\perp$ zwischen dem Emissionsort und dem maßgebenden Immissionsort ohne Boden- und Meteorologiedämpfung
- D_{BM} Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung in Abhängigkeit von der mittleren Höhe h_m . Die mittlere Höhe h_m ist der mittlere Abstand zwischen dem Grund und der Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionsort. In ebenem Gelände ergibt sich h_m als arithmetischer Mittelwert der Höhen des Emissionsortes und des Immissionsortes über Grund.

Die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M und der maßgebliche LKW-Anteil p werden mit Hilfe der der Planung zugrundeliegenden, prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) berechnet. Eine Trennung der Berechnung nach Fahrstreifen kann für diese überschlägliche Rechnung vernachlässigt werden.

Berechnung des Standortbeurteilungspegels in 25 Meter Entfernung

$$L_{m,T}^{(25)} \text{ bzw. } L_{m,N}^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082xp)] \text{ dB(A)} \quad (3)$$

M maßgebende Verkehrsstärke in Kfz/h

p maßgebende LKW-Anteile (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) in %

2.1. Berechnung des Beurteilungspegels

2.1.1. Ausgangswerte

Gemäß einer Verkehrszählung des Büros Jürries&Lange vom Mai 1991 (vgl. Erläuterungsbericht zu den bautechnischen Entwurfsgrundlagen für die Umgehungsstraße Jersleben) beträgt die tägliche Belastung der Kreisstraße K167 zwischen Jersleben und Meitzendorf ca. 2000 Kfz/d. Im Planungszeitraum wird eine Zunahme auf 2500 Kfz/d prognostiziert. Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke wird gemäß Tabelle A der Anlage 1 zur 16.BImSchV berechnet. Sie beträgt für Landes- und Kreisstraßen:

$$\begin{aligned} \text{tags } M_T &= 0,06 \times \text{DTV} \\ p_T &= 20\% \end{aligned} \quad (4)$$

$$\begin{aligned} \text{nachts } M_N &= 0,008 \times \text{DTV} \\ p_N &= 10\% \end{aligned} \quad (5)$$

Kreisstraße K167

$$\begin{aligned} M_T &= 0,060 \times 2500 = 150 \text{ Kfz/h} \\ M_N &= 0,008 \times 2500 = 20 \text{ Kfz/h} \end{aligned}$$

2.1.2. Berechnung des Standardbeurteilungspegels in 25 Meter Abstand

Diagramm I der Anlage 1 zur 16.BImSchV:

Kreisstraße K167	$L_{m,T}^{(25)}$	=	63,5 dB(A)
	$L_{m,N}^{(25)}$	=	53,0 dB(A)

2.1.3. Berechnung der Korrekturfaktoren

Tabellen und Diagramme der Anlage 1 zur 16.BImSchV

1. Straßenoberfläche
 $D_{StrO} = 0$ dB(A) für nicht geriffelte Gußasphalte

2. Höchstgeschwindigkeit
 Auf der bestehenden Kreisstraße K167 wird von einer Versetzung des Ortsschildes an die Stelle der Einmündung ausgegangen, die Höchstgeschwindigkeit wird damit kurz vor dem Ortsschild mit ca. 60 km/h veranschlagt.
 gem. Diagramm II
 $D_{v,T} = -2,3$ dB(A)
 $D_{v,N} = -3,0$ dB(A)

3. Steigungen und Gefälle
 $D_{Stg} = 0$ dB(A) für Steigungen und Gefälle $\leq 5\%$

4. Pegeländerung $D_{S\perp}$ durch unterschiedliche Abstände zwischen Emissionsort und dem maßgeblichen Immissionsort

$$D_{S\perp} = 15,8 - 10 \lg(S\perp) - 0,0142 \times (S\perp)^{0,9} \text{ dB(A)} \quad (6)$$

Kreisstraße K167	Abstand $S\perp$	=	23 m
	$D_{S\perp}$	=	1,5 dB(A)

5. Pegeländerung D_{BM} durch Boden und Meteorologiedämpfung in Abhängigkeit vom Höhenunterschied h_m

$$D_{BM} = -4,8 \exp \left[- \left(\frac{h_m}{S\perp} \left(8,5 + \frac{100}{S\perp} \right) \right)^{1,3} \right] \text{ dB(A)} \quad (7)$$

$$h_m = \text{ca. } 2,0 \text{ m}$$

Kreisstraße K167	Abstand $S\perp$	=	23 m
	D_{BM}	=	-1,0 dB(A)

2.1.4. Berechnung des Gesamtbeurteilungspegels

Gemäß Gleichung (1) und (2) ergibt sich folgender konkreter Beurteilungspegel am Immissionsort:

Kreisstraße K167)

$$L_{r,T} = 63,5 - 2,3 + 0 + 0 + 1,5 - 1,0 \text{ dB(A)}$$

$$\underline{L_{r,T} = 61,7 \text{ dB(A)}}$$

$$L_{r,N} = 53,0 - 3,0 + 0 + 0 + 1,5 - 1,0 \text{ dB(A)}$$

$$\underline{L_{r,N} = 50,5 \text{ dB(A)}}$$

2.2. Einschätzung des Beurteilungspegels am Immissionsort

Die Einschätzung der berechneten Beurteilungspegel orientiert sich an den Richtlinien des Beiblattes 1 zur DIN 18005. Für eine Wohngebietsnutzung gelten folgende Richtwerte:

Reines Wohngebiet:	tags 50 dB	nachts 40-35 dB
Allgemeines Wohngebiet:	tags 55 dB	nachts 45-40 dB

Die Berechnung zeigt, daß eine Ausweisung von Reinem Wohngebiet nicht möglich ist. Auch die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden im Randbereich entlang der Verkehrsstraßen überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

2.3. Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Als Schallschutzmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- Der Bau eines Schallschutzwalles gegenüber der vorhandenen Kreisstraße K167 im Westen des Plangebietes. Die Höhe des Lärmschutzwalles soll 2,5 Meter betragen. Gemäß einer überschläglichen Berechnung /1/ S.12 ff. wird damit folgende Reduktion des Immissionspegels erzielt:

Emissionsort:	Straßenmitte
Emissionshöhe:	Geländehöhe \varnothing 54,3 m + 0,5 m = 54,8 m
Immissionsort:	Wohngebäude
Immissionshöhe:	Geländehöhe \varnothing 53,7 m + 3,5 m = 57,2 m (max. OK Fenster bei eingeschossigen Gebäuden)
Entfernung a:	vom Emissionsort zum Lärmschutzwall ca. 8 m
Entfernung b:	vom Immissionsort zum Lärmschutzwall ca. 15 m

Berechnung der Schirmhöhe z: für $h_{\text{eff}} = 1,17 \text{ m}$ gemäß /1/ Bild 11

h_{eff} effektive Höhe des Schallschutzwalles über der direkten Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionspunkt

$$z \approx \frac{h_{\text{eff}}^2}{2} \left(\frac{1}{a} + \frac{1}{b} \right)$$

$$z \approx 0,14$$

Berechnung des Korrekturwertes K

$$K \approx h_{\text{eff}} (a + b) = 27 \text{ m}^2$$

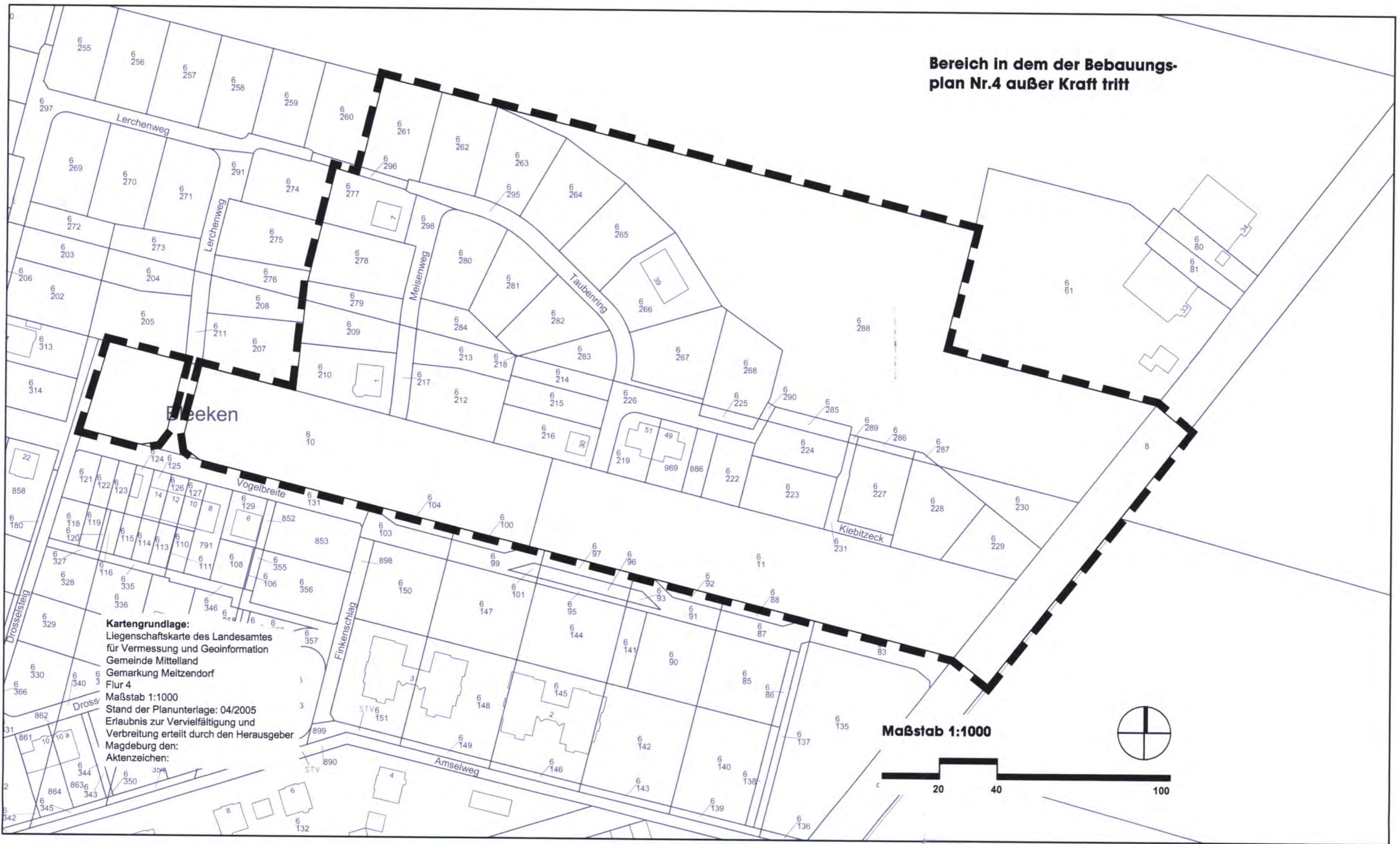
Berechnung der Pegelminderung ΔL_z gem. 11/ Bild 12

$$\Delta L_z \approx 10,8 \text{ dB}$$

Durch den Schallschutzwall wird gemäß überschläglicher Berechnung eine Pegelsenkung von 10,8 dB am Immissionsort erreicht. An den Wohngebäuden werden damit folgende Beurteilungspegel erreicht:

$$\begin{array}{lcl} L_{r,T} & = & 50,9 \text{ dB(A)} < 55 \text{ dB(A)} \\ L_{r,N} & = & 39,7 \text{ dB(A)} < 40 \text{ dB(A)} \end{array}$$

Die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden damit eingehalten. Ein ausreichender Lärmschutz vor dem Straßenlärm der Kreisstraße K167 ist gewährleistet.



Für den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung
Dipl.Ing. Jacqueline Funke
39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Irxleben, den 28.11.2005
Funke
Architekt für Stadtplanung

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §3 Abs.2 BauGB am 30.06.2005

Barleben, den 01.12.2005
Keindorf
Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Barleben, den 01.12.2005
Keindorf
Bürgermeister

Die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.4 "Erweiterung Wohngebiet Im Bleeken/ Alte Jersleber Chaussee" beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Mittelland gemäß §2 Abs.1 BauGB am 26.05.2005

Barleben, den 01.12.2005
Keindorf
Bürgermeister

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgelegen.

vom 25.07.2005 bis 25.08.2005 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.07.2005 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)

Barleben, den 01.12.2005
Keindorf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 09.12.2005 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Barleben, den 12.12.2005
Keindorf
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt

am 28.06.2005 durch eine öffentliche Bürgerversammlung

Barleben, den 01.12.2005
Keindorf
Bürgermeister

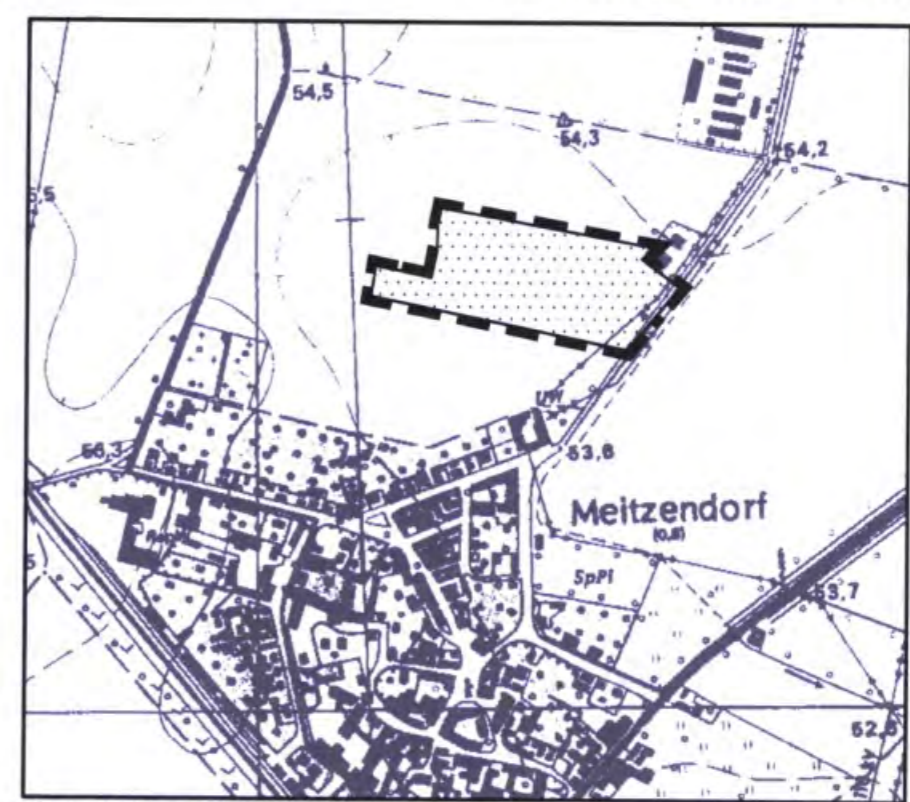
Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß §10 BauGB i.V.m. §90 BauO LSA am 10.11.2005

Barleben, den 01.12.2005
Keindorf
Bürgermeister

**Gemeinde Barleben
Bebauungsplan Nr.4 im Ortsteil Meitzendorf
Erweiterung Wohngebiet Im Bleeken/
Alte Jersleber Chaussee
Teilaufhebung**

Stand Dezember 2005



Ausschnitt aus der topographischen Karte Maßstab 1:10000
Ausgabejahr: 1989, Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, 06110 Halle, Barbarastr.2
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt: LVD/1/287/97
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstraße14a, 39167 Irxleben, Tel. 039204/8941, Fax 8944