

Planzeichnung (Teil A)
Entwurf vom 10.11.1998
mit Änderungen vom
01.02.1999 und 18.04.1999

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katastrales Haldensleben
Gemeinde Meitzendorf
Flur 4
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlage: 12/98
Veröffentlichungsgenehmigung erteilt durch das Katastralamt Haldensleben am: 01.06.1999
Altzeichen: 3.5/P.4.199

Maßstab 1:1000

Das Abgreifen von Maßen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig!

Satzung der Gemeinde Meitzendorf über den Bebauungsplan Nr. 8 Ortskern Südost mit örtlicher Bauvorschrift

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie gemäß § 37 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 10.06.1999 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 Ortskern Südost mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Ausfertiger
Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

WA1	WA	0,4	0,4	I	o
MH1	MH	0,4	0,4	I	o
MH2	MH	0,4	0,4	II	o
MH3	MH	0,4	0,4	II	o

Die verwendete Planungunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.11.1998 mit Änderungen vom 01.02.1999 und 18.04.1999 ist Bestandteil des Liegenschaftskatasters und wird durch das Katastralamt Haldensleben am 01.06.1999 aktualisiert.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch unverändert. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist unverändert möglich.

Magdeburg, den 11.06.1999
Bürgermeister

Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

Meitzendorf, den 11.06.1999
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 Ortskern Südost der Gemeinde Meitzendorf

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

(1) Mischgebiete (§6 BauNVO)

Gemäß § 1 Nr. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Tätigkeiten und Vorrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

(2) Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 in den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Feststellen) unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

(1) Auf Grundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 400 m² kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GZ bis zu 0,6 für Gebäude zugelassen werden. Von § 19 Abs. 4 BauNVO kann zusätzlich Gebrauch gemacht werden.

(2) Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO werden folgende Mindest- und Höchstmaße für Gebäude im Plangebiet festgesetzt:

 - Tauchhöhe mindestens 3,0 Meter und höchstens 7,0 Meter über Bezugspunkt gemäß § 2 (3) der textlichen Festsetzungen
 - Frontbreite mindestens 7,5 Meter und höchstens 12,0 Meter über Bezugspunkt gemäß § 2 (3) der textlichen Festsetzungen

Vorstehende Mindesthöhen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude. Die Mindesthöhe gilt nicht für die Flurstücke 14912, 14913, 14914, 14915, 14916, 14917, 15011, 15012, 1510 und 15114 der Flur 4. Für alle anderen Gebäude sind sie bindend einzuhalten.

(3) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß sich Höhenangaben auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche, gemessen an der an das Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, beziehen.
- Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

(1) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten, wobei eine Unterbrechung der Geschosslinie durch Grundstücksaustritten und Zugänge von maximal 7 Meter Breite zulässig ist, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

(2) Die im Plangebiet festgesetzten Forderungen gelten in Langrichtung des Flurstückes bis zu den Pfeilern. Über zur Pfeilrichtung gilt die festgesetzte Forderung für alle Gebäude, die die Pfeillinie berühren.
- Mahnahmen zum Schutz vor Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

(1) Die Befestigung von oberirdischen Stellplätzen für PKW ist ausschließlich in wasserundurchlässigen Aufbauten herzustellen. Dabei darf ein Abflußbereich von 0,5 nicht überschritten werden.

(2) Auf Stellplätzen für PKW ist je 5 oberirdische Stellplätze ein einheimischer, großkroniger Laubbau zu pflanzen und oberhalb zu erhalten.

(3) Die im Plangebiet befindlichen Bruchsteinmauern sind als Unterschutz für Bäume zu erhalten und als solche zu erhalten. Ein Abbruch ist nur in den Bereichen zulässig, in denen Bruchstein auf einer Baugrubenfläche liegt. Bei einer Beseitigung von Bäumen, mit Ausnahme von Laubbäumen, sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je 0,2 Meter Stammumfang darf zu bestehenden Bäumen ein neuer einheimischer, großkroniger Laubbau zu pflanzen.
- Mahnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

(1) Im Bereich des BImSchG zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Wohn- und Scheinbauten, die zur Wohnraumbenutzung dienen, die Anforderungen an Lüftungsmassnahmen für den Lüftungsbereich II (mäßiger Außenempfang) § 5 (5) BImSchG gemäß DIN 1947 Abschn. 5 zu erfüllen.

Planzeichen nach PlanZ90

- Festsetzung**
 - Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
 - Mischgebiete (§6 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - Geschosflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Boulevards
 - Baugrenze
 - Festsetzung
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Bahnanlagen
 - Stoßverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsbeeinträchtigter Bereich
 - Grünflächen
 - private Grünflächen
 - Zweckbestimmung Garten
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Grünanlage
 - öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Sportanlage
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
 - Erhaltungseigentum für Einzelbaue
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Zugunsten der Anlieger
 - Zugunsten der Allgemeinheit
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
 - Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Kennzeichnungen**
 - Umgrenzung der Flächen deren Boden erheblich mit unweitläufigen Stoffen belastet sind
 - Naturschutzgebiete
 - Naturschutzgebiete
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Gewässerunterbauten § 9a WLSA soweit auf privaten Grundstücken befindlich

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen für den Ortskern Südost der Gemeinde Meitzendorf

- Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

(1) Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Ortskern Südost der Gemeinde Meitzendorf.

(2) Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung der von den Straßen und öffentlichen Wegen einseitigen Teile von baulichen Anlagen, Werkanlagen, Vorgärten, Einfriedungen sowie die Abstandsflächen von Gebäuden.

(3) Ausnahmen von der örtlichen Bauvorschrift sind für Bauwerke insoweit zulässig, als die Festsetzungen den denkmalschutzrechtlichen Zielsetzungen widersprechen.
- Gestaltung der Fassaden**

(1) Vorbauten oder Gebäudevorsprünge für Balkone sind auf den von öffentlichen Straßen und Wegen einseitigen Bereichen des Gebäudes unzulässig.

(2) Gestaltung der Fassaden

 - Als Materialien für die Fassadenflächen sind nur zulässig:
 - Putz aus mineralischem oder anderem körnigen Material
 - Holz als Fachwerk oder als Holzelemente für Giebel- und Dachgiebeln, unzulässig sind vollständig holzverkleidete Gebäude
 - Bruchsteinmauerwerk ohne Verputz aus Sandstein oder Grauwacke
 - Klinker
 - Ausdrücklich unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus metallischen Materialien oder aus PVC bzw. Feplatten.

(3) Holzwerkstofffassaden dürfen nicht verkleidet oder überputzt werden.

(4) Alle gliedernden schrägen Fassadenflächen sind zu erhalten und sollen an Teilen von Gebäuden nicht mehr vorhanden, wieder herzustellen.

(5) Die farbige Gestaltung der Fassaden dürfen nur Fenster- und Türumrahmungen, Fenlichter davon abgesetzt werden dürfen nur Fenster- und Türumrahmungen, Giebel, Plaster, Putzziegel und Sockel. Für die Farbgebung der Giebeln sind nur Farben in folgenden RAL-Bereichen zulässig:

 - Farbreihe Beige und Gelb RAL 1000-1034 alle Farbtöne mit Ausnahme von RAL 1028 Leuchtgelb
 - Farbreihe Blau nur RAL 5014 Taubengrau und RAL 5024 Postellblau
 - Farbreihe Grün nur RAL 6019 Weisgrün und RAL 6021 Blaugrün
 - Farbreihe Grau nur RAL 7032, RAL 7034 ohne RAL 7034 Verkehrsgrün
 - Farbreihe Weiß nur RAL 9001 - 9003, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Verkehrsweiß und RAL 9018 Poppyweiß

(6) Fenster- und Türumrahmungen, Giebel, Plaster und Sockel dürfen nur in anderen als vorstehend genannten Farben lackiert werden.

(7) Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,6 Meter über der angrenzenden Gehweghöhe gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- Dachgestaltung**

(1) Dächer sind als symmetrische gleichschenkelige Satteldächer auszuführen. Die Verkleidung von Kippgedächern ist nur an Gebäuden mit einer Traufhöhe von mindestens 20 Metern zulässig. Bei Gebäuden, die an beiden Giebeln an Gebäude angebaut sind, kann eine asymmetrische Dachgestaltung zugelassen werden.

(2) Die Dachneigung der Gebäude hat bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 35° zu betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist nur eine Dachneigung von 30°-45° zulässig. Geringere Dachneigungen können für nachträgliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

 - Garagen und Nebengebäude, die zu öffentlichen Straßen und Wegen einer Abstand von mindestens 5,0 Metern aufweisen
 - gewerbliche Betriebsgebäude (Dachneigung mindestens 25°)
 - Anbauten an bestehenden Gebäuden mit geringerer Dachneigung, wenn deren Dachneigung aufgenommener wird

(3) Abweichend von vollständiger Festsetzung ist im Bereich der Flurstücke 14912, 14913, 14914, 14915, 14916, 14917, 15011, 15012, 1510 und 15114 der Flur 4 nur eine Dachneigung von 20° - 25° zulässig.

(4) Die Dachdeckung der Gebäude ist mit roten oder rotenbraunen Dachsteinen oder Dachziegeln auszuführen (RAL 3001-3011, 3013, 3016, 8004, 8023).

(5) Dachziegel sind in der Form von Sattelziegeln, Schieferziegeln und Fliesenziegeln zulässig. Die Breite von Sattelziegeln und Schieferziegeln ist nur bis zu 1,5 Meter zulässig. Der Abstand zwischen den Giebeln wird das Gebäudedach zu decken. Die Neigung der Giebelndächer soll mindestens 30° betragen. Giebeln sind nur in einer waagerechten Reihe auf dem Dach zulässig.

(6) Zwischen Giebeln ist ein Abstand von mindestens 0,5 Meter einzuhalten. Der seitliche Abstand zu Dachgruppen muß mindestens 1,2 Meter betragen.

(7) Dachziegel sind unzulässig.

(8) Dachziegel sind auf den von den Straßen einseitigen Dachseiten nur bis zu einer maximalen Größe von 0,55 Meter zulässig. Dachziegel sind nur in einer waagerechten Reihe auf dem Dach zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen**

(1) Vorhandene Bruchsteinmauern sind zu erhalten, ihre Beseitigung kann in den Bereichen zugelassen werden, in denen eine Bebauung entlang einer Boulevards erfolgen soll.

(2) Einfriedungen sind nur aus Sichtbruchsteinmauerwerk, verputzte Ziegelmauern, aus Holzbohle oder aus natürlicher Hecke zulässig.
- Rolläden**

(1) Rolläden sind nur zulässig, wenn sie so angeordnet sind, daß der Rollädenkasten nicht vor die Fassaden vorragt. Werbung an Rolläden ist unzulässig.
- Werbekästen**

(1) Werbekästen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

(2) Werbekästen sind an Gebäuden nur unterhalb der Brüstung der Fenster des Obergeschosses zulässig.

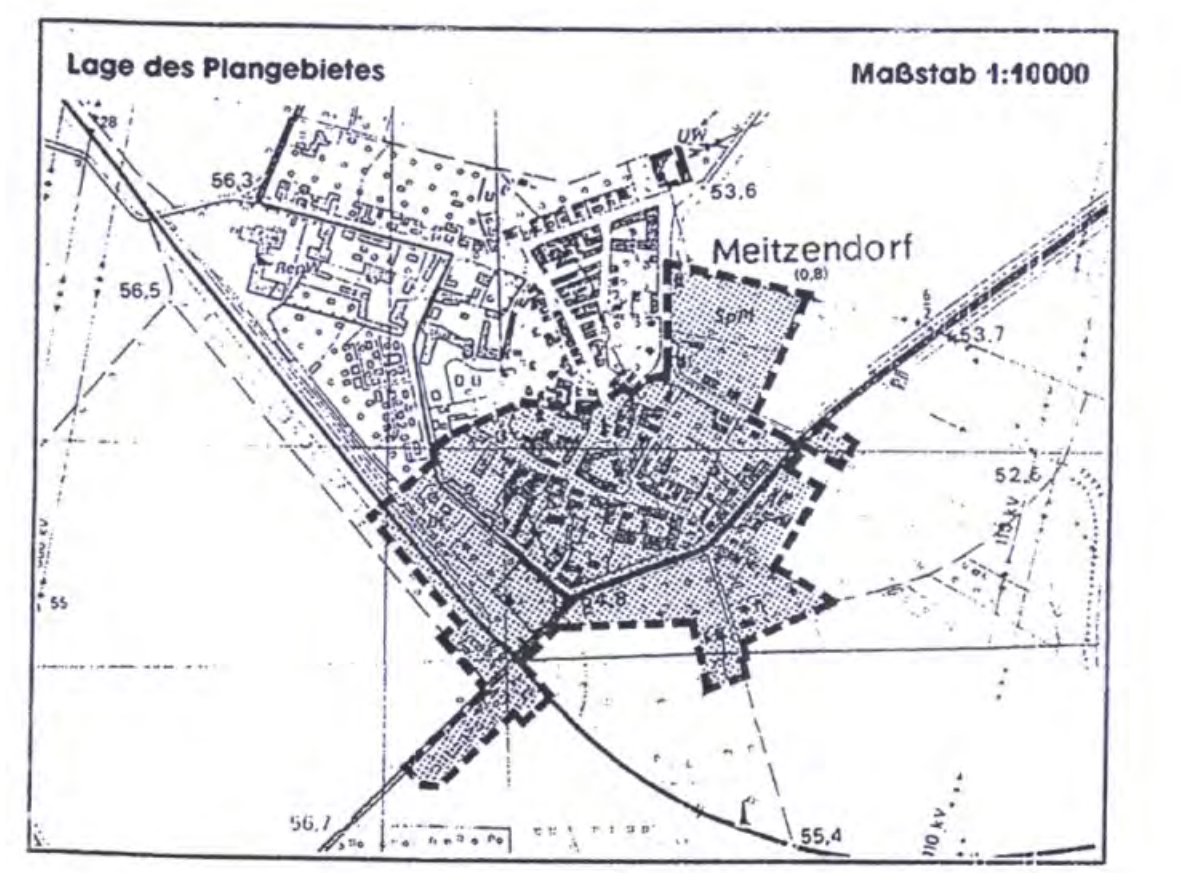
(3) Werbekästen mit Ausnahme von Auslegern dürfen nicht mehr als 0,2 Meter vor die Fassade vorstehen.

(4) Die Höhe von Werbekästen an Fassaden darf 0,7 Meter nicht überschreiten.
- Antennenanlagen**

(1) Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen an von der Straße einseitigen Fassaden ist unzulässig.
- Abstandsflächen**

(1) Im Geltungsbereich dürfen bei Nutzungsberechtigungen und Umbauten bestehende Gebäude die gemäß § 6 Abs. 2 und § 6a BauNVO erforderlichen Abstandsflächen bis zu deren Hälfte unterschritten werden. Die Bestände des Bruchsteinbaus sind zu beachten.
- Müllboxen und Mülltrennanlagen**

(1) Müllboxen und Mülltrennanlagen sind durch Befestigung gegen Einbrüche abzusichern.
- Ordnungswidrig handelt nach § 85 BauO LSA, wer im Geltungsbereich des § 1 dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-10 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 85 BauO LSA mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.**



Bebauungsplan Nr. 8 Ortskern Südost mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Meitzendorf

Bebauungsplan Nr. 8
mit örtlicher Bauvorschrift

Ortskern Südost
Gemeinde Meitzendorf

Begründung

(Planentwurf vom 10.11.1998
mit Änderungen
vom 01.02.1999 u. 18.04.1999)

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

39167 Ixleben,Abendstraße 14a
30161 Hannover, Greichenstr. 27
Telefon 039204 / 8941 Fax 8944

im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des Plangebietes	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1. Entwicklung des Plangebietes, Siedlungsstrukturen	5
2.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Baubestand	6
2.3. Geldbedingungen, Baugrund, Vegetation	6
2.3.1. Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	6
2.3.2. Altlastenverdachtsflächen	7
2.3.3. Vegetation	7
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1. Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1. Mischgebiete	7
3.1.2. Allgemeine Wohngebiete	8
3.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf	8
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.2.1. Grundflächenzahl	8
3.2.2. Geschossigkeit, Geschosflächenzahl	9
3.2.3. Traufhöhe, Firsthöhe	9
3.2.4. Bauweise, überbaubare Flächen	9
3.3. Erschließung des Plangebietes	10
3.3.1. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
3.3.2. Verkehrliche Konzeption im Plangebiet	10
3.3.3. Flächen für den Schienenverkehr	11
3.3.4. Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung	11
3.4. Private Grünflächen	11
3.5. Öffentliche Grünanlagen	11
3.6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	11
3.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
4. Durchführung des Bebauungsplanes	12
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
5.1. Erschließung	12
5.1.1. Verkehrserschließung	13
5.1.2. Ver- und Entsorgung	13
5.2. Wirtschaftliche Belange	13
5.3. Belange des schienengebundenen Verkehrs	14

6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange -	14
	Umweltverträglichkeit -	
6.1.	Belange des Umweltschutzes	14
6.1.1.	Reinhaltung der Gewässer	14
6.1.2.	Abfallbeseitigung	14
6.1.3.	Luftreinhaltung	15
6.1.4.	Lärmbekämpfung	15
6.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	15
7.	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	16
7.1.	Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck	16
7.2.	Erforderlichkeit und Geltungsbereich	16
7.3.	Konkrete Regelungen	17
7.3.1.	Gestaltung der Baukörper	17
7.3.2.	Gestaltung der Fassaden	17
7.3.3.	Dächer, Dachneigungen	17
7.3.4.	Gestaltung der Einfriedungen	18
7.3.5.	Werbeanlagen, Markisen und Rolläden	18
7.3.6.	Antennenanlagen	18
7.3.7.	Abstandsflächen	18
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	19
9.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	19

0. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) 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.1991 S.58) aufgestellt. Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß §87 BauO LSA i.V.m. §85 BauO LSA aufgestellt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Am 30.09.1997 wurde durch den Gemeinderat Meitzendorf der Aufstellungsbeschluss für zwei Bebauungspläne für den Ortskern gefaßt. Das Plangebiet beider Pläne umfaßt die gesamte im Zusammenhang gebaute Ortslage mit Ausnahme der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne und des Friedhofes. Planungsziele gemäß dem Aufstellungsbeschluss sind

- Erhaltung des dörflichen Charakters des Plangebietes mit den vorhandenen Nutzungen Wohnen, landwirtschaftliche Höfe, nichtstörendes Gewerbe in den Erdgeschossen, Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen und größeren Gewerbebetrieben
- Festlegung einer maximalen Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen
- Festlegung einer dorfgerechten Bauweise unter Wahrung des dorftypischen Hofcharakters und des unmittelbaren Anbausens an die Straßenbegrenzungslinie
- Freihaltung von Bauerngärten von Bebauung
- Sicherung des Dorfbildes durch eine örtliche Bauvorschrift

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meitzendorf als gemischte Baulfläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan hat den Zweck die oben angeführten Planungsziele durch Festsetzungen und eine örtliche Bauvorschrift zu sichern. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein Instrument geschaffen werden, daß dem privaten Bauherrn, der im Ortskern sein Gebäude umbauen oder durch ein neues Gebäude ersetzen möchte, klare Rahmenbedingungen für sein Vorhaben setzt. Primäres Ziel ist dabei die Erhaltung der vorhandenen Raum- und Baustrukturen. Neue Gebäude sollen sich in das Dorfbild einfügen und die Ortsstruktur sinnvoll ergänzen oder bestehende Gebäude am gleichen Standort ersetzen.

Die Bebauungsplanung für den Ortskern Meitzendorf gliedert sich in den Bebauungsplan Ortskern Nordwest (Bebauungsplan Nr.7) und Ortskern Südost (Bebauungsplan Nr.8). Obwohl beide Bebauungspläne grundlegend das gleiche Anliegen verfolgen, ist eine Zweiteilung aus Zweckmäßigkeitgründen erforderlich, da:

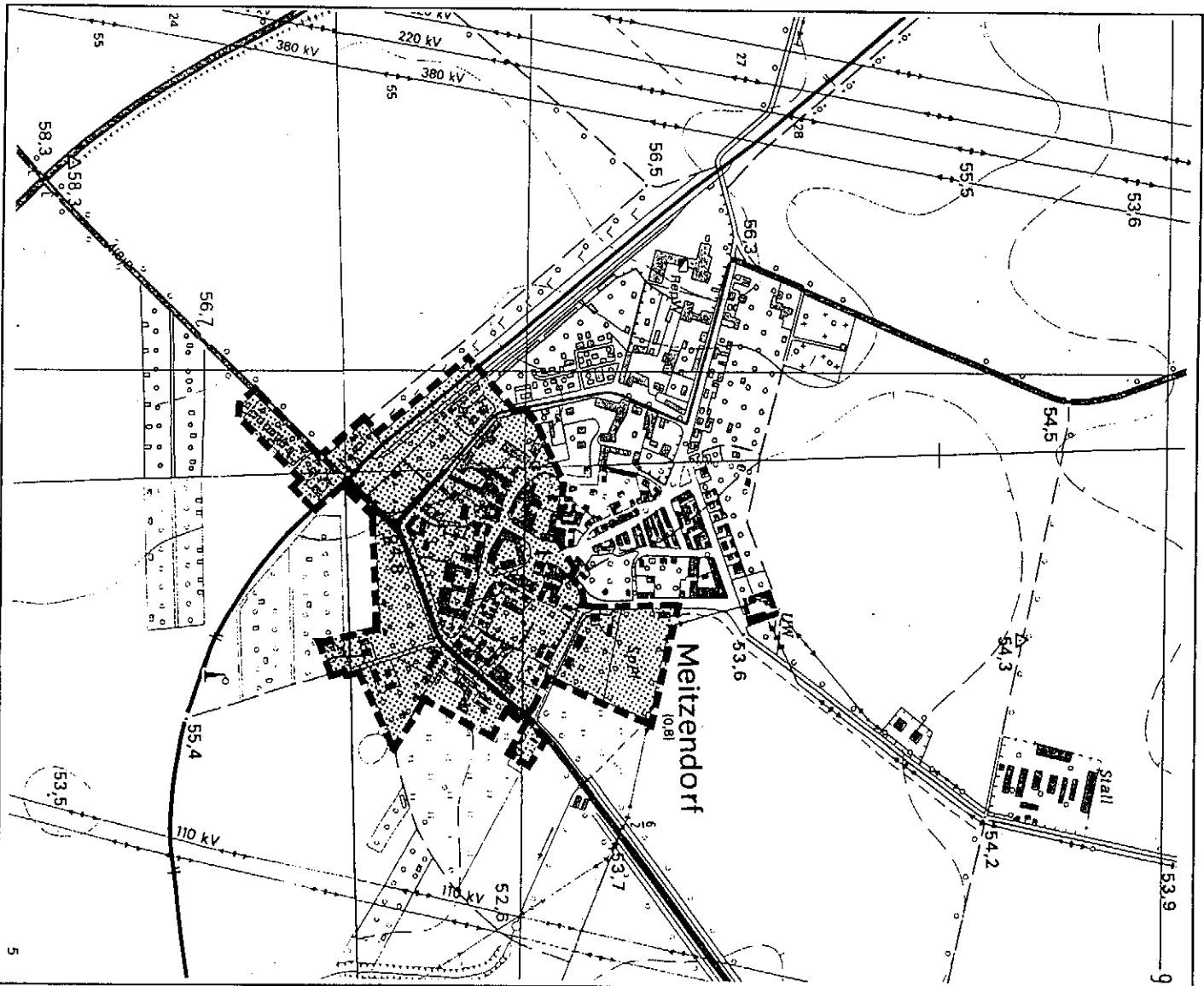
- die überwiegende Anzahl der Gemeinderatsmitglieder im Plangebiet Grundbesitz besitzt und damit von der Abstimmung und Beratung befangen wäre, durch die Zweiteilung ist dies nur in halbem Umfang gegeben
- der Plan aufgrund der Größe schlecht handhabbar wäre und von der Anzahl der Festsetzungen her unübersichtlicher.

Eine Teilung des Plangebietes war somit erforderlich.

1.2. Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Die Abgrenzung ist aus nachfolgender Übersichtskarte zu entnehmen.

Ausschnitt aus der topographischen Karte (Maßstab 1:10000)



Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr.8 umfaßt damit den südöstlichen Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Folgende Bauungspläne grenzen an:

- im Nordosten der Bauungsplan Nr.3 Wohngebiet Am Sportplatz
- im Norden der Bauungsplan Nr.5 Wohngebiet Unter den Weiden
- im Südwesten der Bauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Meitzendorf.
- im Nordwesten der Bauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest

Die Bauungspläne Nr.3 und Nr.5 setzen im angrenzenden Bereich Allgemeines Wohngebiet fest. Beeinträchtigungen der Nutzungen im Plangebiet sind durch diese Bauungspläne nicht zu erwarten.

Aufgrund der Begrenzung der Emissionen im Bauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Meitzendorf gemäß einer schalltechnischen Berechnung sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nutzung im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Störungen von schützenswerten Nutzungen im Plangebiet im Sinne des Immissionschutzgesetzes sind lediglich durch die Bahnlinie Magdeburg - Obistfeld möglich.

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr.8 ist ca. 17,74 ha groß. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bauungsplan wird aus dem 1998 beschlossenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Meitzendorf entwickelt. Der Bauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß §8 Abs.2 BauGB wird beachtet. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bauungsplan nicht. Die Stärkung der Attraktivität des Ortskernes im Siedlungsschwerpunkt Meitzendorf entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Rahmenbedingungen für den Bauungsplan

2.1. Entwicklung des Plangebietes, Siedlungsstrukturen

Das Plangebiet umfaßt den südöstlichen Teil des Ortskernes der Gemeinde Meitzendorf. Die Entwicklung des Plangebietes beinhaltet daher alle Siedlungsetappen des Ortes und reicht zurück bis ins 9. Jahrhundert. Der historische Siedlungskern befand sich an der Alten Dorfstraße und der Krugstraße im Nordwesten des Plangebietes.

Nach den Zerstörungen des dreißigjährigen Krieges dauerte der Wiederaufbau bis ins 18. Jahrhundert hinein. In der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts wurde Meitzendorf durch ein Feuer erneut weitgehend zerstört.

In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts begann mit dem Anschluß an die Eisenbahnstrecke eine umfangreiche Bautätigkeit in Meitzendorf. Entlang des Breiweges und der Bahnhofstraße entstanden große Höfe für die im alten Dorf kern kein Platz mehr war. Mit Beginn des 20. Jahrhunderts begannen sich auch die Pendlerbeziehungen nach Magdeburg zu entwickeln. Neue Wohngebäude entstanden nördlich des alten Dorfkernes (Siedlung). Weitere erhebliche Ortsweiterungen der letzten Jahre befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Die Entwicklung des Ortskernes von Meitzendorf ist in seiner Struktur noch zum großen Teil erhalten. Störungen der alten durch Höhe gekennzeichneten Ortsstruktur sind vor allem zwischen Alter Dorfstraße und Bahnhofstraße vorhanden.

Eine die Ortschaftsgebiete "erzählende" Ortsstruktur stellt ein hohes Schutzgut dar, an dem sich auch künftige Generationen noch mit der Ortsgeschichte identifizieren sollten. Die durch diese Ortsstruktur erreichte Raumbildung der öffentlichen Straßen und Höfe ist bestimmend für die Identität und Unverwechselbarkeit von Meitzendorf. Ihre Bewahrung und Sicherung ist Ziel der Gemeinde Meitzendorf und wesentliches Planungsziel für diesen Bebauungsplan.

2.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Baubestand

Der Ortskern von Meitzendorf wird derzeit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Wohnnutzung umfaßt ca. 60% der in Nutzung befindlichen Bauflächen. Entlang des Breitweges befinden sich einige kleinere Läden, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, wie sie für eine typische dörfliche Mischung charakteristisch sind. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nur durch einen Haupterwerbsbetrieb vertreten. Das Maß der baulichen Nutzung ist nur durch einen innerhalb des Plangebietes. Ein Charakteristikum der typischen Siedlungsstruktur eines Bördedorfes ist eine hohe Bauungsdichte entlang der Straßen und hinter den Höfen größere zusammenhängende unbebaute Gartenflächen, wie dies auch in Meitzendorf weitgehend zu finden ist. Der Gebäudenzustand ist dadurch gekennzeichnet, daß die Wohngebäude zum großen Teil bereits saniert und zum anderen Teil sich derzeit in der Sanierung befinden. Die Nutzungsdichte bleibt hinter der Bebauungsdichte des Plangebietes zurück. Eine Vielzahl von ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden steht leer oder wird nur gering genutzt. Südlich der Siedlung befindet sich eine große Fläche, die einer Neuordnung bedarf. Die Gebäude im Plangebiet haben ein bis zwei Geschosse.

Denkmalbestand

Im Plangebiet sind folgende Baudenkmale vorhanden:

- Einzelobjekte
 - Alte Dorfstraße 1 Pfarrhaus
 - Alte Dorfstraße 4 Fachwerkhaus mit Gehöft aus dem 18. Jahrhundert
 - Alter Dorfplatz 1 Toranlage aus Sandsteinquadern
 - Friedhof Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges und Denkmal Deutsch-Französischer Krieg 1870/71
 - Kirche mit Kirchplatz

Die Baudenkmale wurden im Plan gekennzeichnet. Veränderungen an Denkmälern unterliegen der Genehmigungspflicht nach §14 DenkmSchG.

2.3. Geländebedingungen, Baugrund, Vegetation

2.3.1. Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Der Ortskern von Meitzendorf liegt im Bereich des Grundmoränengebietes Niedere Börde. Die geologische Schichtenfolge wird bestimmt von über 10,0 Meter mächtigen Ablagerungen des Pleistozäns und diese unterlagernde Feinsande und Tone des Tertiärs mit mehreren 10 Metern Schichtstärke. In größerer Tiefe folgen Festgesteine

des Karbons, die der Flechtinger-ROßlauer-Scholle zugehörig sind. Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes sind an pleistozänen Lockergesteinen der oberen Bodenschichten vorhanden: Schwarzerde und Lössdecke 2-3 Meter als Oberschicht darunter saalekaltzeitliche Sande und Kiessande 5-10 Meter, darunter Feinsand und Ton.

Der Boden ist stark frostanfällig. Bei Bauvorhaben kommt daher den Baugrunduntersuchungen besondere Bedeutung zu. Das Grundwasser steht im Plangebiet ab einer Tiefe von 2 - 3,5 Metern an. Die Fließrichtung ist West-Ost gerichtet. Die Grundwassergeschützhöhe ist als ungünstig einzuschätzen. Eine Regenwasserversickerung ist nur im sandigen Bereich möglich. Weitere Einschätzungen aus geologischer Sicht (Schutz- und Vorbehaltsgebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundflächen) sind im Untersuchungsraum derzeit nicht bekannt.

2.3.2. Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Der als belastet eingestufte Standort ist:

- A 231 Schrottplatz an der Wolmirstedter Chaussee, belasteter Standort durch Eisen und Stahlabfälle, Eisenmetallbehälter mit schädlichem Inhalt, NE metallhaltige Abfälle, der Standort ist noch in Betrieb und somit nicht als Altlastenstandort zu bezeichnen, die aufgenommenen Ablagerungen wurden weitgehend inzwischen vom Standort entfernt, über Bodenbelastungen ist nichts bekannt

2.3.3. Vegetation

Im Plangebiet ist eine umfangreiche Vegetation mit z.T. schützenswerten Gehölzen vorhanden. Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal der Ginkobaum an der Wolmirstedter Chaussee. Der Schutz und die Erhaltung dieses Naturdenkmals wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind:

- Baumbestand auf dem ehemaligen Friedhof an der Bahnhofstraße
- Robkastanienallee an der Bahnhofstraße
- Lindenallee an der Wolmirstedter Chaussee
- große Eiche im Garten der Alten Schmiede, Wolmirstedter Chaussee
- Weide am Kirchplatz

Für die vorstehend genannten Gehölze wurden Erhaltungsbindungen festgesetzt.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie stellen damit eine Gebietstypik dar, die gleichberechtigt das Wohnen und die gewerbliche Nutzung beinhaltet. Dies bedeutet auch, daß eine der baulichen Nutzungen nicht das Plangebiet dominieren darf.

In historischen Dorflagen sind traditionell in der Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung Dorfgebiete festgesetzt. Dorfgebiete dienen jedoch vorwiegend der Unterbringung von landwirtschaftlichen Betrieben und dem Wohnen. In Meltzendorf ist nur noch ein landwirtschaftlicher Hauptwerbsbetrieb außerhalb des Plangebietes vorhanden. Die landwirtschaftliche Prägung betrifft daher nur einen Teilbereich Meltzendorfs. Die anderen Bereiche des Ortskernes sind durch Wohnnutzung, Kleingewerbe und Handwerksbetriebe gekennzeichnet und stellen damit Mischgebiete im Sinne des §6 der Baunutzungsverordnung dar, obwohl der Wohnanteil etwas überwiegt. In Mischgebieten können durch das Nebeneinander von einander beeinflührenden Funktionen - insbesondere die Lärmimmissionen - Konflikte entstehen. Dies hat in den letzten Jahrzehnten dazu geführt, daß Mischgebiete nicht mehr ausgewiesen wurden und eine strikte Funktionstrennung betrieben wurde. Aufgrund des damit verbundenen Verlustes an dörflicher Lebensqualität, des Leerstehens monostrukturierter Gebiete zu bestimmten Tageszeiten und der Verkehrserzeugung wird zunehmend wieder eine Mischung von Wohnen und Gewerbe mit geringem Störgrad angestrebt. Der Ortskern eignet sich besonders für die Festsetzung von Mischgebiet. Die vorhandenen großen Scheunen und Stallungen können teilweise nur sinnvoll durch eine gewerbliche Nutzung erhalten werden. Insofern ist ein vertädliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Ortskern auch zur Bewahrung der Baustrukturen erforderlich.

In den Mischgebieten wurde festgesetzt, daß Tankstellen und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Tankstellen widersprechen mit ihren Flachdächern und der großflächigen Reklame dem Planungsziel der Bewahrung der dörflichen Struktur für den Ortskern. Ausnahmsweise können sie in den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen zugelassen werden. Ebenso widersprechen Vergnügungsstätten dem durch einen hohen Wohnanteil bestimmten Charakter des Plangebietes. Ihre Zulässigkeit sollte auf das Gewerbegebiet beschränkt bleiben.

3.1.2. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere zulässige Nutzungen dürfen das Wohnen nicht stören. Die zulässigen Nutzungen müssen den Charakter des Gebietes wahren. Als allgemeines Wohngebiet wurden Flächen im Norden des Plangebietes festgesetzt. Eine Ausweisung als Mischgebiet ist nicht sinnvoll, da es sich bei den Flächen um mit den neuen Baugebieten zusammenhängende Wohngebiete handelt. Ebenso wie im Mischgebiet werden auch hier Tankstellen aus den in Punkt 3.1.1. genannten Gründen ausgeschlossen.

3.1.3. Flächen für den Gemeinbedarf

Als Fläche für den Gemeinbedarf wurde im Plangebiet die Kirche festgesetzt. Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen sind nicht erforderlich.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1. Grundflächenzahl

Die GRZ wird für das gesamte Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 bleibt die Gemeinde unter dem Höchstwert des §17 Abs.1 BauNVO von 0,6. Überschreitungen der GRZ gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO sind auf gesetzlicher

Grundlage zulässig. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist für das Plangebiet ausreichend. Dadurch soll die Erhaltung der Freiflächen im Dorf gesichert werden. Im Bereich der Krugstraße und der Straße Im Winkel sind sehr kleine Grundstücke mit Gebäuden in geschlossener Bauweise vorhanden, die über das Maß von 0,4 hinaus bebaut sind. Für kleine Grundstücke mit einer Größe unter 400 m² soll eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 auch weiterhin zulässig sein. Weitere Überschreitungen sind nur im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

3.2.2. Geschossigkeit, Geschosflächenzahl

Zweites Maß für die Festlegung des zulässigen Umfangs der baulichen Nutzung ist die Geschossigkeit. Sie wird allgemein auf 2 Vollgeschosse begrenzt. In den Bereichen, die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind, soll die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschos herabgestuft werden. Die Begrenzung der Geschossigkeit im Ortskern auf 2 Vollgeschosse ist wesentliches Ziel des Planes zur Sicherung des Ortsbildes. Bestehende 3-geschossige Gebäude genießen Bestandsschutz im gesetzlichen Rahmen. Die Geschosflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der Zahl der vorgesehenen Vollgeschosse und der Grundflächenzahl.

3.2.3. Traufhöhe, Firsthöhe

Die zulässige Traufhöhe für Gebäude wird im Plangebiet generell auf mindestens 3 Meter und höchstens 7 Meter begrenzt, um eine ortstypische hohe Dachausbildung zu verhindern. Die Firsthöhe wird auf 7,5 Meter bis 12,0 Meter begrenzt. Damit ist bei Ausnutzung einer Bautiefe von 10 Metern eine Dachneigung von 45° noch möglich. Ziel dieser Festsetzung ist der Schutz des Ortsbildes. Neue Gebäude sollen sich in den vorhandenen Bestand einfügen. Weiterhin sollen auch ortstypisch große Gebäudetiefen über 10 Meter, die zu erheblichen Firsthöhen bei Einhaltung der Dachneigungen führen, verhindert werden. Andererseits soll durch Mindesthöhen gesichert werden, daß auf die Gebäude bei eingeschossigkeit geneigte Dächer aufgebracht werden.

3.2.4. Bauweise, überbaubare Flächen

Im Plangebiet wird im wesentlichen eine offene oder abweichende Bauweise festgesetzt. Die als abweichend festgesetzte Bauweise ist vom Grundsatz her eine geschlossene Bauweise in der Unterbrechungen für Zufahrten und Torfahrten zulässig ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet weitgehend so konkret eingegrenzt, daß die Erhaltung des Bauungscharakters des Ortskernes gesichert werden kann. Dazu gehört auch, daß innerhalb der überbaubaren Flächen zusammenhängend gebaut wird. Die alte Bauungsstruktur von Meitzendorf ist durch das Anbauen an die Grenze und die straßenseitige Grundstücksgrenze geprägt. Häufig wurde nur einseitig an die seitliche Grenze angebaut was zwar den heutigen gesetzlichen Bestimmungen widerspricht, aber dennoch eine günstige Ausnutzung der Grundstücke ermöglichte. Die Sicherung des Anbauens an die straßenseitige Grundstücksgrenze erfolgt durch Festsetzung von Baulinien. Die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur des Ortes als wesentliches Ziel des Bauungsplanes kann somit gesichert werden.

3.3. Erschließung des Plangebietes

3.3.1. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist durch bestehende Straßen erschlossen. Ergänzungen des öffentlichen Straßennetzes sind nicht vorgesehen.

Die bestehenden Straßen sind zur Erschließung des Plangebietes ausreichend und werden, wo erforderlich, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ergänzt. Die bestehenden Straßenräume werden durch Verengungen und Aufweitungen, die durch die gewachsene Ortsstruktur entstanden sind, gegliedert. Die Verengungen führen teilweise zu einer Einengung des Straßenquerschnittes (zum Beispiel Breitweg). Diese Einengungen sollen nicht beseitigt werden. Sie gehören zum Ortsbild und führen zu einer Geschwindigkeitsreduktion in den Straßen. Einige Straßen (im Winkel) weisen eine nicht ausreichende Breite für eine Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr auf. Sie sind auch Gegenstand der nachfolgend erdüteten Verkehrsberuhigung.

3.3.2. Verkehrliche Konzeption im Plangebiet

Das Verkehrsnetz im Plangebiet wird gebildet durch

- Hauptverkehrsstraßen
- Anliegerstraßen mit teilweiseem Sammelstraßencharakter
- sonstige Anliegerstraßen und -wege

Überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Landesstraße und Kreisstraße) im Plangebiet sind die Dahlenwarleber Straße / Wolmirstedter Chaussee (Landesstraße L47) und die Bahnhofstraße (Kreisstraße). Von den Hauptverkehrsstraßen geht im Plangebiet als 2. Stufe in der Straßenhierarchie zur Erschließung des Ortskernes der Breitweg ab. Diese Straße ist als Anliegerstraße mit teilweiseem Sammelstraßencharakter einzuordnen. Das Netz wird ergänzt durch die Anliegerstraßen und -wege:

- Alte Dorfstraße
- Alter Dorfplatz
- Unter den Weiden
- Eberdorfer Weg
- Vogelgesang
- Mühlenweg

Durch diese Erschließungsstraßen wird ein Erschließungsnetz gebildet, welches die wesentlichen Erschließungsverkehre aufnimmt. Zwischen den Anliegerstraßen verbleiben Bereiche, die sich für eine Verkehrsberuhigung (Mischverkehrsfläche, Tempo 8 km/h) eignen. Dies ist:

- Im Winkel

Die verkehrsberuhigten Bereiche sollten als Mischverkehrsfläche so gestaltet werden, daß sie eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr

Der Anschluß an den Schienenverkehr erfolgt am Bahnhof Meitzendorf. Eine Buslinie nach Magdeburg und Wolmirstedt verläuft entlang des Breitweges.

3.3.3. Flächen für den Schienenverkehr

Im Plangebiet befindet sich der Bahnhof Meitzendorf und die angrenzende Schienenfläche. Der Bahnhof wird nicht mehr genutzt. Eine Festsetzung des Bahnhofgebäudes für eine andere Nutzung ist erst nach dessen Entwidmung zulässig.

3.3.4. Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

Für die schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist die Fortführung der Sanierung und Erweiterung der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation notwendig.

Die Kanalisation wird bis zum Jahre 2002 vollständig neu im Trennsystem angelegt.

3.4. Private Grünflächen

Zielstellung für den Bauungsplan ist die Freihaltung der zusammenhängenden Garten- und Grünbereiche, die innerhalb der Quartiere hinter den Höfen vorhanden sind. Diese Gartenbereiche wurden daher als private Grünflächen festgesetzt. Dadurch soll auch erreicht werden, daß für diese Flächen keine Anschlußgebühren für die Kanalisation erhoben werden, wodurch ansonsten ein Verwertungszwang für eine bauliche Nutzung entstehen könnte. Die privaten Grünflächen umfassen oft auch alle strukturreiche Gärten mit altem Obstbaumbestand, die eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt besitzen (z.B. Pfarrgarten). Für die besonders wertvollen Bereiche wurden Erhaltungsbindungen festgesetzt. Weiterhin wurden die bestehenden Gartenanlagen an der Wolmirstedter Chaussee und der Bahnhofstraße als private Grünflächen festgesetzt, wodurch deren Erhaltung gesichert werden soll.

3.5. Öffentliche Grünanlagen

Öffentliche Grünanlagen sind im Plangebiet mit dem Sportplatz, dem Kirchhof und dem alten Friedhof in ausreichendem Umfang vorhanden. Durch die enge Verbindung von Dorf und Landschaft sind weitere öffentliche Grünanlagen in örtlichen Bereichen auch nicht erforderlich. In Meitzendorf ist die Verbindung zwischen Dorfkern und offener Landschaft nur im Osten und Westen noch gegeben. Die bestehenden Grünflächen befinden sich in gutem Pflegezustand. Sowohl der Freiflächenbedarf für den Sport als auch für das Kinderspiel sind damit gedeckt.

3.6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde dargelegt, daß im Plangebiet einige schützenswerte Naturbereiche, teilweise Naturdenkmale vorhanden sind. Auch über den schützenswerten Bestand hinaus sollen städtebaulich markante Einzelbäume auf den Grundstücken und entlang der Straßen mit Erhaltungsbindungen belegt werden. Flächenhafte Erhaltungsgebote wurden für den Bereich des Alter Friedhof festgesetzt. Die dort befindlichen Gehölze sind von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelgehölze an der Bahnhofstraße, am Kirchplatz und

Im Garten der Alten Schmiede sind fast ausschließlich ausgewachsene Grobbäume von ortsbildprägendem Charakter.

3.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet. Zur Reduktion des Versiegelungsgrades bei der Anlage von Stellplätzen und zur Eingrünung der Stellplätze wurden stellplatzbezogene Anpflanzgebote und eine wasserdurchlässige Befestigung festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch einen umfangreichen Baumbestand geprägt. Für die städtebaulich wichtigsten und größten vorhandenen Bäume wurden Erhaltungsbindungen festgesetzt. Dennoch tragen auch die weniger bedeutenden Bäume zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Die Erhaltung des vorhandenen Begrünungsgrades soll durch Ersatzpflanzungen für zu beseitigende Bäume gesichert werden.

Sowohl für das Ortsbild als auch für den Naturhaushalt haben die vorhandenen Bruchsteinmauern im Ortskern von Melitzendorf eine besondere Bedeutung. Sie dienen als Unterschlupf für Insekten insbesondere Schlupfwespen und wärmeliebende Kleintiere. Ihre Erhaltung liegt daher auch im Interesse des Naturschutzes.

4. Durchführung des Bauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bauungsplanes erfordert keine Neuanlage von öffentlichen Erschließungsstraßen und Wegen. Aufgrund des mangelhaften Zustandes des Bestandes ist allerdings in weiten Teilen des Bauungsplangebietes das Erfordernis zur Erneuerung des Straßenbelages gegeben. Die Kosten werden im Rahmen der Straßenausbauplanung ermittelt.

5. Auswirkungen des Bauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. 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 Bauungsplanes,

- 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 Oberflächeneutwässerung und Schmutzwasserabführung sowie einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.4. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (MWAZ). Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die vorhandene Bebauung ist vollständig an das Trinkwassernetz angeschlossen. Erweiterungen sind für Neuanschlüsse möglich.

Die Löschwasserversorgung, die für den Ortskern Meitzendorf gemäß den Technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W405 mindestens 800 l/min über zwei Stunden betragen muß, kann nur aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden. Eine Löschwasserbevorratung (Feuerlöschteich) ist in Meitzendorf nur im Gewerbegebiet vorhanden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg AG (EVM). Das Plangebiet ist durch die Trafostation an der Siedlung an das E-Netz vollständig angeschlossen. Für eine neue Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telefonnetz angeschlossen. Für einen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich von neuer Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen möglichst 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Niederlassung Magdeburg der Deutschen Telekom AG angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Othrekreis. Die Verkehrsflächen sind, wo dies im Rahmen des Bestandes möglich ist, 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 (MWAZ). Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für einen vollständigen Anschluß wird das Kanalnetz erweitert. Eine entsprechende Ausbauplanung liegt bereits vor.

Träger der Regenwasserabführung ist bis 2000 der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband und danach die Gemeinde Meitzendorf. Die Oberflächenentwässerung erfolgt gemäß einem vorliegenden Entwässerungskonzept.

Die notwendigen Kanäle und Leitungen verlaufen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünanlagen.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nicht beeinträchtigt (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Durch die Festsetzung als Mischgebiet werden die bestehenden Handwerks- und Kleingewerbebetriebe bis auf den Entsorgungsbetrieb nicht eingeschränkt. Bezüglich des Entsorgungsbetriebes an der Wolmirstedter Chaussee besteht Bestandsschutz im gesetzlichen Rahmen.

5.3. Belange des schienengebundenen Verkehrs

Die Deutsche Bahn AG gibt zum Bauen im Bahnumfeld folgende Hinweise:

- Die Bauwerke sind ausreichend sicher gegen die Einwirkungen des Bahnverkehrs zu bemessen bzw. zu bauen.
- Die Beleuchtung der Grundstücke im Bahnumfeld ist so vorzunehmen, daß Blendefahren und eine Behinderung der Signalsicht für den Eisenbahnbetrieb ausgeschlossen werden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

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

6.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Altmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

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

Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung".

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

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Die Einleitungsbedingungen für Oberflächenwasser in die Florenne und den Meltzendorfer Binnengraben werden durch die Wasserbehörde im Genehmigungsverfahren festgelegt.

6.1.2. Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §3 Abs.3 AbfG, die die Gemeinde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.1.3. Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht wesentlich stören. Durch diese Einschränkungen werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen können, im Plangebiet ausgeschlossen.

6.1.4. Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Im Plangebiet entsteht Lärm durch den Verkehr auf der Landesstraße L47. Entlang der Landesstraße L47 werden keine neuen Bauflächen festgesetzt, die nicht auch bisher bereits zulässig gewesen wären. Der verbleibende Verkehr im Plangebiet ist Erschließungsverkehr.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch die bestehende Immissionsituation erhoben. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung treten derzeit im Plangebiet nur durch einen Betriebsbetrieb in der Wolmirstedter Chaussee auf. Als Art der baulichen Nutzung wurde dort Mischgebiet festgesetzt. Somit kann der Betrieb sich am Standort nicht erweitern. Eine Verschärfung der Immissionsituation kann damit verhindert werden. Jedoch bedarf das Problem auch einer Lösung im Bestand, die nur in der langfristigen Verlagerung des Betriebes in ein Gewerbegebiet zu sehen ist. Dies kann jedoch nicht durch den Bauungsplan geregelt werden. Weitere wesentliche Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung sind nicht zu verzeichnen. Ziel der Festsetzung als Mischgebiet ist es, die Mischung von Wohnen und Handwerk zu erhalten. Dadurch entstehende Störungen des Wohnens sind gebiets-typisch und müssen hingenommen werden. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung finden durch die derzeit im Plangebiet ansonsten vorhandenen Betriebe nicht statt.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

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

- daß die mit der Durchführung des Bauungsplanes 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.

Das Plangebiet ist derzeit bereits weitgehend überbaut. Der Bauungsplan läßt keine zusätzlichen Bauvorhaben zu, die nicht bereits gemäß §34 BauGB zulässig wären. Die schützenswerte Vegetation im Plangebiet wird zur Erhaltung festgesetzt. Der Bauungsplan verursacht somit keinen Eingriff in den Naturhaushalt.

7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

7.1. Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmälern zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen über:

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes; dabei können sich die Vorschriften über Werbeanlagen auch auf deren Art, Größe und Anbringungsort erstrecken,
- besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen oder auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden,
- geringere als die in §6 Abs.5 und 6 BauO LSA vorgeschriebenen Maße zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines Ortsbildes.

Rechtsgrundlagen hierfür ist der §9 (4) BauGB in Verbindung mit §87 BauO LSA. Danach können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Zweck einer örtlichen Bauvorschrift kann es sein, bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, oder auch die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmälern zu erhalten oder hervorzuheben.

7.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich

Erforderlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss vom 30.09.1997 des Gemeinderates Meltzendorf hat als Planziel die Sicherung des Dorfbildes durch eine örtliche Bauvorschrift formuliert. Der Ortskern von Meltzendorf weist noch teilweise die in Jahrhunderten entstandenen Baustrukturen auf und verfügt über eine Vielzahl von erhaltenswerten Gebäuden. Das schützenswerte Ortsbild im Ortskern der Gemeinde Meltzendorf ist geprägt durch dörfliche Bauformen, die Einhaltung bestimmter Proportionen an Gebäude, Dach und Fassade und die Verwendung ortstypischer Materialien. Weiterhin entsprechen die derzeit vorhandenen Abstände nicht den in §6 BauO LSA festgesetzten Forderungen. Zur Sicherung der Erhaltung des Ortsbildes und der Eigenart des Dorfkernes ist es daher erforderlich, eine örtliche Bauvorschrift zu erlassen. Weiterhin soll durch die örtliche Bauvorschrift gesichert werden, daß auch die Umgebung von Baudenkmälern so gestaltet wird, daß ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Baukörper, Fassaden, Dächer, Einfriedungen, Rolläden, Werbe- und Antennenanlagen, Mülltonnenstandplätze sowie die Abstandsflächen von Gebäuden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfaßt den historischen Ortskern und die älteren Ortsweiterungen. Die örtliche Bauvorschrift gilt nur für die von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätze einsehbaren Bereiche.

7.3. Konkrete Regelungen

7.3.1. Gestaltung der Baukörper

Erker- und Balkonanlagen sind architektonische Elemente, die im Dorf nicht ortstypisch sind. Die Baukörper im Dorf zeichnen sich durch große Einfachheit und Geschlossenheit aus. Durch die enge Verbindung zum angrenzenden Garten ist die Anordnung von Balkonen nicht erforderlich. Wo diese Elemente von den Straßen und Wegen aus nicht einsehbar und mithin keinen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, können sie hingegen zugelassen werden.

7.3.2. Gestaltung der Fassaden

In Meitzendorf, wie im gesamten Bereich der Magdeburger Börde, sind traditionell glatt geputzte Fassaden, Fachwerk- oder Bruchsteinfassaden vorhanden. Diese Materialien sollen grundsätzlich auch im Ortskern zur Erhaltung der Dorftypik verwendet werden. Seit der Jahrhundertwende werden in Meitzendorf auch Klinkerfassaden verwendet. Ihre Nutzung ist auf wenige große Höfe begrenzt.

Traditionell bestehen die Bauten, die vor 1850 in Meitzendorf errichtet wurden, zum großen Teil aus Holzfachwerk als Sichtfachwerk. Diese Charakteristik an den noch vorhandenen Gebäuden wieder herzustellen oder zu erhalten, ist Ziel der Gemeinde. Die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichteten Gebäude verfügen über eine reiche Fassadengliederung, die ebenso zur Charakteristik des Ortsbildes beitragen. Die Erhaltung und Wiederherstellung von Gliederungselementen und schmückenden Fassadendetails an Gebäuden ist daher ebenso ein Anliegen der Bewahrung des Ortsbildes. Die Gebäudefassade und die entsprechenden Gliederungselemente bilden eine architektonische Einheit. Eine Fassade, die des gliedernden Schmuckes beraubt wurde, sieht meist unproportioniert aus und beeinträchtigt das Ortsbild. Die Erhaltung bzw. Teilwiederherstellung dieser Gliederungselemente ist daher durch die örtliche Bauvorschrift festgesetzt worden.

Für das Ortsbild von erheblicher Bedeutung ist auch die Farblichkeit der Fassaden. Traditionell waren die Gebäude in Meitzendorf hell geschlämmt bzw. steinfarben. Leuchtende und kräftige Farbtöne beeinträchtigen das Ortsbild ebenso wie bildliche Darstellungen auf den Fassaden. Sie sind unzulässig.

7.3.3. Dächer, Dachneigungen

Die Gestaltung der Dächer der Gebäude ist für die Erhaltung des Ortsbildes von besonderer Bedeutung. Sie bestimmt das Erscheinungsbild des Dorfkernes wesentlich mit. In Anlehnung an die historischen Dachformen wurde als Dachform das Satteldach oder bei längeren Gebäuden auch das Krüppelwalmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sollen bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 35° und bei zweigeschossigen Gebäuden 30°-45° betragen. Dies entspricht weitgehend den vorhandenen Dachneigungen. Im Ortskern sind auch um die Jahrhundertwende mehrere zweigeschossige Gebäude mit flacheren Dachneigungen entstanden. Diese sollen allerdings nicht als Maßstab für die Festsetzungen dienen, da sie teilweise bereits den örtlichen Maßstab sprengen. Bei Anbauten an Gebäude mit geringerer Dachneigung soll jedoch, um eine Einheitlichkeit der Gestaltung zu wahren, auch deren Dachneigung aufgenommen werden können.

Ortstypisch für die Dächer im Ortskern ist die ziegelrote Dachfarbe. Durch Luftverunreinigungen ist die ziegelrote Dachfarbe bei den meisten Dächern in den letzten Jahrzehnten verloren gegangen. Die Wiederherstellung der Dominanz der roten Dach-

farbe im Dorfkern ist Ziel der Gemeinde. Ein Gestaltungsspielraum von rot bis rotbraun soll jedoch erhalten bleiben.

Weitere Festsetzungen betreffen die Dachfenster, Dachgaupen und Zwerchgiebel. Ziel dieser Festsetzungen ist es, Ortsbildbeeinträchtigende, überdimensionierte Dachaufbauten zu verhindern. Weiterhin fügt sich die großflächige Anwendung von Dachflächenfenstern nicht in das Ortsbild ein.

7.3.4. Gestaltung der Einfriedungen

Das Ortsbild von Meitzendorf ist in weiten Teilen durch die vorhandenen Bruchsteinmauern geprägt, die die Gartenbereiche von den Straßen abgrenzen. Ihre Erhaltung ist sowohl aus Gründen der Bewahrung des Ortsbildes als auch aus Gründen des Naturschutzes erforderlich, da diese Mauern auch als Unterschlupf für Insekten dienen. Die für das Ortsbild wünschenswerteste Gestaltung der Einfriedungen wäre die Errichtung von Bruchsteinmauern. Dies ist allerdings aus Kostengründen den Bauherren nicht zumutbar. Verputzte Ziegelmauern oder Holzzäune als kostengünstigere Lösungen sind mit dem Ortsbild auch vereinbar und sollen daher ebenfalls zugelassen werden.

7.3.5. Werbeanlagen, Markisen und Rolläden

Werbeanlagen, insbesondere selbstleuchtende Werbeanlagen, beeinflussen und prägen das Ortsbild besonders stark. Die übermäßige Anbringung von Werbeanlagen ist mit dem Ortsbild im alten Ortskern nicht vereinbar. Im Hinblick auf den Schutz des Ortsbildes wurde daher die zulässige Größe und Anbringung begrenzt. Dies trifft auch auf Markisen zu, wenn sie fest installiert sind und über große Werbeflächen verfügen. Rolläden sind traditionell dorftypisch. Dem örtlichen Charakter des Ortsbildes am besten entspricht der Fensterladen als Fensterverschluß, der zur Gestaltung und Gliederung der Fassaden beiträgt. Nachträglich aufgesetzte Rolläden mit außen liegenden Rolladenkästen beeinträchtigen das Ortsbild und sollen daher nicht zugelassen werden.

7.3.6. Antennenanlagen

Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen an Gebäuden (teilweise 4 Stück pro Gebäude mit mehreren Mietparteien) hat in den vergangenen Jahren zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes geführt. Eine Beschränkung der Anordnung auf die straßenabgewandten Seiten ist daher zum Schutz des Ortsbildes erforderlich.

7.3.7. Abstandsrflächen

Die Baustrukturen in Meitzendorf sind traditionell durch das ein- oder beidseitige Anbauen an die Grundstücksgrenze gekennzeichnet. Ein einseitiges Anbauen an die Grundstücksgrenze führt gemäß §6 BauO LSA meist dazu, daß auf dem benachbarten Grundstück eine Baulast eingetragen werden muß. Dies ist insbesondere bei einer Umnutzung bestehender leerstehender Stall- und Nebengebäude problematisch, wenn die Eintragung einer Baulast verweigert wird. Im Bauungsplan wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bezüglich des Anbaus an Nachbargrenzen

der geschlossenen Bauweise entspricht. Damit ist zwar grundsätzlich ein Anbauen an die Grundstücksgrenze zulässig, in vielen Fällen ist aber nicht gesichert, daß auch von der Nachbargrenze angebaut wird. Für diesen Fall wird nun gemäß §87 Abs.5 BauO LSA festgesetzt, daß bei Umbauten bestehender Gebäude die Abstandsflächen reduziert werden können, wenn eine ausreichende Besonnung und der Brandschutz gewährleistet sind. Nur bei einer Reduktion der Abstandsflächen ist eine Nachnutzung von bestehenden Nebengebäuden möglich.

8. Auswirkungen des Bauungsplanes 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 sind wie folgt betroffen:

Durch die Festsetzung des Bauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift sind private Belange in erheblichem Umfang betroffen. Die privaten Grundeigentümer werden in Material- und Gestaltungsfreiheit an ihren Gebäuden eingeschränkt. Weiterhin ist durch die konkrete Vorgabe der überbaubaren Flächen auch eine Einschränkung der Möglichkeiten der Anordnung der Gebäude gegeben.

Diesen privaten Belangen der Gestaltungsfreiheit steht der öffentliche Belang der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes entgegen. Von einem gut gestalteten und abgestimmten Ortsbild profitiert letztendlich auch der private Grundstückseigentümer. Entsprechend den Zielen des Aufstellungsbeschlusses wird den Belangen der Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes der Vorrang eingeräumt.

9. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bauungsplan Nr.8 Ortskern Südost der Gemeinde Meitzendorf steht die Zielsetzung der Erhaltung des dörflichen Charakters des Plangebietes mit den vorhandenen Nutzungen und den gewachsenen Baustrukturen im Vordergrund. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet. Durch die Planung wird kein Eingriff in den Naturhaushalt verursacht. Die betroffenen privaten Belange werden durch eine Einschränkung der Gestaltungsfreiheit und durch die Festsetzung von von der Bauung freizuhaltenden Bereichen beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Erhaltung und Sicherung des Ortsbildes und des dörflichen Charakters diese Beeinträchtigungen.

Meitzendorf, im Juni 1999




Meitzendorf
Bürgermeister