

**Kartengrundlage**

Liegenschaftskarte des Katastraltisches Haldenleben  
Landkreis Osterode  
Gemeinde Mittelland  
Gemarkung Meltzendorf  
Flur 3  
Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlagen: 7/00  
Vervielfältigungsdatum: erstellt durch das Katastramt Haldenleben am 26.07.2000  
Aktezeichen: A-4022/00, 30-2-F-72/00

**Erarbeitung des Planentwurfes**

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung  
Dipl.-Ing. Jacqueline Funke, 39167 Inxleben  
Abendstraße 14a, 30161 Hannover  
Gleichentstraße 27  
Inxleben, den 12.04.2006  
Funke  
Architekt für Stadtplanung

**Als Satzung beschlossen**

vom Gemeinderat der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung selbständigen Gemeinde Meltzendorf gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 67 BauO LSA am 27.04.2006  
nach Erklärung der Unwirksamkeit des Planes durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 16.12.2004 und nach Hebung der Mängel erneut beschlossen durch den Gemeinderat der Gemeinde Mittelland am 31.03.2006  
Barten, den 12.04.2006  
Kerffort  
Bürgermeister

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

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch unverändert. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Haldenleben, den 26.07.2000  
gez. In Vertretung: Bochhaus  
Katastramt Haldenleben (Siegel)

**Den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift zur öffentlichen Auslegung beschlossen.**

vom Gemeinderat der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung selbständigen Gemeinde Meltzendorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.04.2000  
Barten, den 12.04.2006  
Kerffort  
Bürgermeister

**Die Satzung wird hiermit ausgeteilt**

Barten, den 12.04.2006  
Kerffort  
Bürgermeister

**Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wochenendhausgebiet Jerseber See-Meltzendorf beschlossen.**

vom Gemeinderat der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung selbständigen Gemeinde Meltzendorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.1997  
Barten, den 12.04.2006  
Kerffort  
Bürgermeister

**Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich auszuiegen.**

vom 25.04.00 bis 31.05.00 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 07.04.00 durch Aushang und am 15.04.00 durch Veröffentlichung in der 'Vokalstimme' und im 'Sternchenanzeiger' öffentlich bekanntgemacht)  
Barten, den 12.04.2006  
Kerffort  
Bürgermeister

**Inkraftsetzung**

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einräumung sind am erstmalig 05.07.2000 und nach Hebung der Mängel am 15.04.2005 erneut bekanntgemacht worden. Dabei ist bestimmt worden, dass der Plan zum 04.04.2006 in Kraft tritt.  
Barten, den 10.05.2005  
Kerffort  
Bürgermeister

**SATZUNG DER GEMEINDE MITTELLAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT WOCHENENDHAUSGEBIET JERSEBER SEE**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung sowie gemäß § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 31.03.2006 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift Wochenendhausgebiet Jerseber See - Gemeinde Mittelland Orsttel Meltzendorf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgeteilt:  
Mittelland, den 12.04.2006  
Kerffort  
Bürgermeister

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- §1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(1) SO - Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der konkreten Festsetzung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO
- §2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(1) Die im Plan angegebene Obergrenze von 40m<sup>2</sup> Grundfläche besetzt sich jeweils auf ein Baugrundstück.  
(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt je Gebäude ein überdachter Freizeitz bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche unberücksichtigt.  
(3) Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen dürfen die je Grundstück festgesetzte Grundfläche um maximal 20m<sup>2</sup> überschreiten.  
(4) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind auf die zulässige Grundfläche und auch auf deren zulässige Überschreitung gemäß § 2 (3) der textlichen Festsetzungen nicht anzurechnen, wenn sie wasserundurchlässig durch wasserabgebundene Decke, Rasengittersteine oder weiltugiges Pflaster befestigt sind.  
(5) Abweichend von § 20 Abs. 3 BauNVO sind Außenlärmschirme in Kellergeschossen einschließlich der dazu gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosfläche anzurechnen.  
(6) Bezugspunkt für Höhenangaben ist die durchschnittliche Geländehöhe des ungestörten Bodenhorizontes gemessen an den Gebäudesüdkanten.
- §3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
(1) Die Gebäude sind grundsätzlich als Einzelhäuser mit seitlichem Gebäudeabstand von mindestens 6 Metern und Grenzabstand von mindestens 3 Metern zu errichten. §6 der BauO LSA ist anzuwenden.  
(2) Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen anzusetzen.  
(3) Entfernungen von Grundstücken haben einen Abstand von 0,3 Meter zu den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einzuhalten.
- §4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
(1) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück einer Versickerung oder anderweitigen Verwendung zuzuführen.  
(2) Der Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten. Für jeden bestehenden, noch nicht abgängigen Baum sind zwei einheimische Laubbäume aus unterstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 12cm, gemessen in 1 Meter über der Erdoberfläche, aufweisen.
- Hinweis:  
Aufgrund des Vorhandenseins einer örtlichen Bauvorschrift fallen die Wochenendhäuser nicht unter die Genehmigungsfreiheit gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1e BauNVO.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEM. § 90 BAUO LSA ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

- §1 Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 90 BauO LSA gilt im gesamten Plangebiet des Bebauungsgebietes Wochenendhausgebiet Jerseber See, Gemeinde Mittelland.
- §2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30° als Sattel- oder Walmdach zulässig. Die Hauptdachneigung ist jeweils parallel zur längeren Gebäuseite zu wählen. Bei Anwendung von Solaranlagen sind können auch Dachneigungen bis 45° zugelassen werden.
- §3 Müllboxen und Mülltonnenabstellplätze sind durch Bepflanzung gegen Einblicke abzusichern.
- §4 Die örtliche Bauvorschrift tritt mit dem Datum der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.
- §5 Ordnungswidrig handelt, 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 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 60 GO LSA mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Pflanzliste**

Bäume	Sträucher und Gehölze
Quercus robur	- Steuweide
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Morus nigra	- Weidenspindel
Prunus avium	- Vogelbeere
Pinus sylvestris	- Wildkiebische
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	- Gemeine Hasel
	- Cornus sanguinea
	- Cornus ovata
	- Liguster
	- Wildrose
	- Weißdorn
	- Schlehdorn
	- Viburnum opulus
	- Schneeball
	- Europäisches Pfaffenhütchen
	- Rote Heckenkirsche

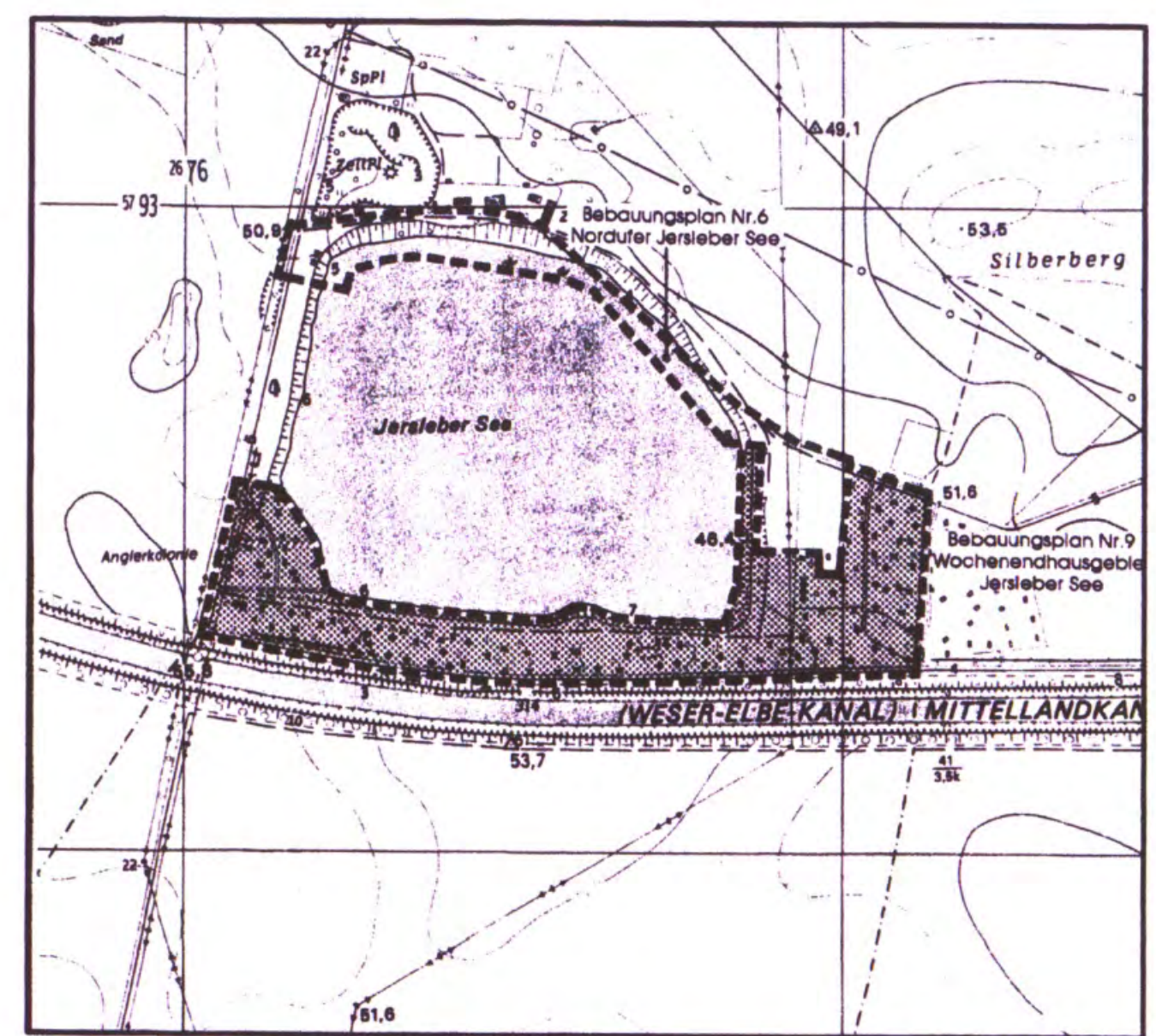
**Planzeichen nach PlanZV90**

- Sondergebiete für Wochenendhäuser (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
- zusätzliche maximale Grundfläche (§ 2(1) der textlichen Festsetzungen)
- Geschosflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Traufhöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt (§ 2 (6) der textlichen Festsetzungen)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grünfläche
- öffentlich
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Übereinstimmung mit der Originalausfertigung wird hiermit bestätigt:  
Mittelland, den  
Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift**

Wochenendhausgebiet Jerseber See  
Gemeinde Mittelland Orsttel Meltzendorf



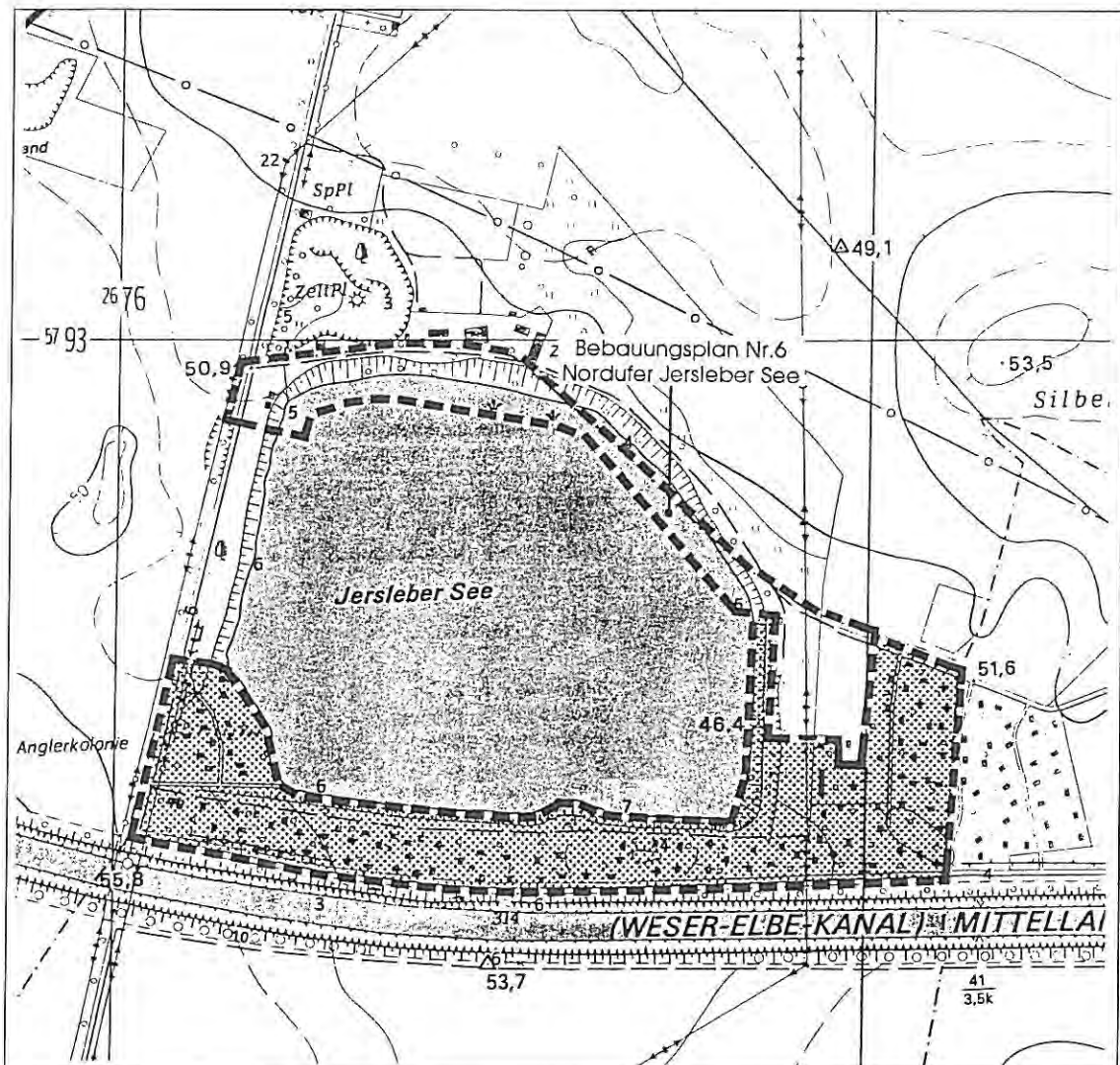
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Inxleben, Tel. 039204/8941, Fax 039204/8944

# Gemeinde Mittelland

## Bebauungsplan Nr.9

### Wochenendhausgebiet Jersleber See Gemeinde Mittelland - Ortsteil Meitzendorf

#### Satzung



Ausschnitt aus der topographischen Karte

Maßstab 1:10000

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	2
2. Veranlassung	2
2.1. Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung	3
3.2. Bodenbeschaffenheit	4
3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	4
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
4.1. Art der baulichen Nutzung	4
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
4.2.1. Grundflächen- und Geschoßflächenzahl	5
4.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	5
4.2.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	6
5. Erschließung der Grundstücke	6
5.1. Öffentliche und private Verkehrsanlagen	6
5.2. Regenwasserabführung im Plangebiet	7
6. Durchführung des Bebauungsplanes	7
6.1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	7
6.2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
7.1. Erschließung	7
7.1.1. Verkehrserschließung	7
7.1.2. Ver- und Entsorgung	8
7.1.3. Belange des Brandschutzes	8
8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	8
8.1. Belange des Umweltschutzes	8
8.1.1. Reinhaltung der Gewässer	9
8.1.2. Abfallbeseitigung	9
8.1.3. Lärmschutz	9
8.2. Naturschutz und Landschaftspflege	9
9. Örtliche Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA	10
9.1. Rechtsgrundlage und Erforderlichkeit	10
9.2. Begründung der konkreten Festsetzungen	10
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	10
11. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10

## **1. 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 §90 BauO LSA i.V.m. §85 BauO LSA aufgestellt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **2. VERANLASSUNG**

### **2.1. VORAUSSETZUNGEN SOWIE ZIELE UND NOTWENDIGKEIT DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meitzendorf als Sonderbaufläche dargestellt. Die derzeitige Nutzung ist Wochenendhausgebiet.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt:

- zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet
- zur Erhaltung der Erholungsfunktion
- zur Erhaltung des Charakters des Landschaftsschutzgebietes
- zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten. Nur durch einen Bebauungsplan ist eine verbindliche Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung möglich. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Barleber- und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung. Der Bebauungsplan soll die verbindlichen Obergrenzen für Wochenendhäuser im Plangebiet allgemein definieren und die Haupteerschließung des Plangebietes sichern.

### **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. Das Plangebiet umfaßt alle Wochenendhausgrundstücke am Südufer des Jersleber Sees, die Kanalstraße und einige Grünflächen. An das Plangebiet grenzt nördlich der Bebauungsplan Nordufer Jersleber See der Gemeinde Meitzendorf an. Die Abgrenzung der beiden Geltungsbereiche wurde aufeinander abgestimmt. Östlich grenzt der Bebauungsplan Nr.16/99 der Stadt Wolmirstedt an.

Der Bebauungsplan berührt im Nordosten, Osten und Westen die Gemarkungsgrenzen zur Gemeinde Jersleben und zur Stadt Wolmirstedt.

Das Plangebiet liegt als selbständiger Siedlungskörper im Außenbereich. Die angrenzenden Nutzungen sind westlich eine Kiesgrube, nördlich der Jersleber See und südlich der Mittellandkanal.

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

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da durch den Bebauungsplan keine Nutzungsänderung im Plangebiet erfolgt, sind Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht gegeben.

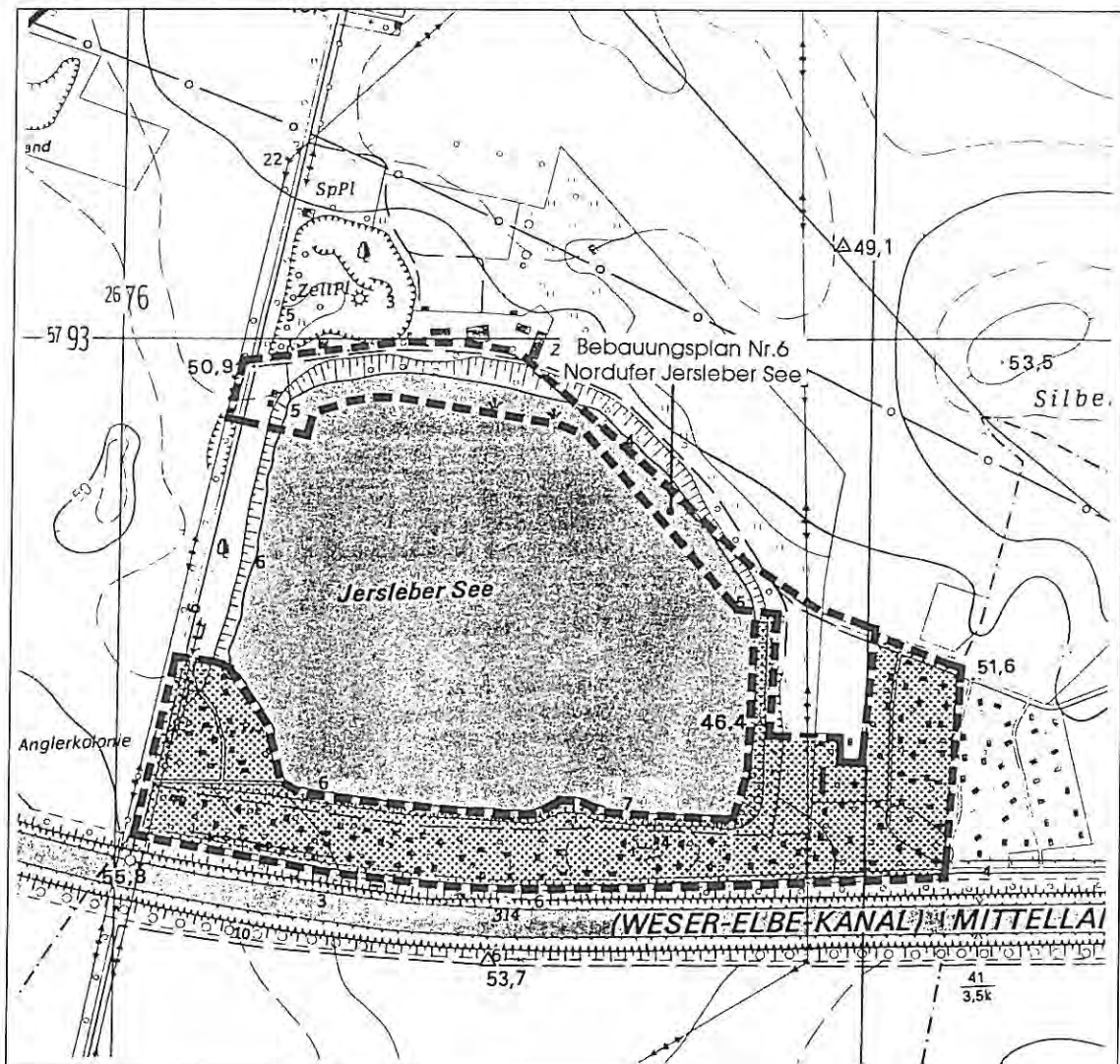
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Vorranggebiete für Natur und Landschaft und für Erholung.

## 3. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

### 3.1. LAGE IN DER GEMEINDE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Meitzendorf nördlich des Mittellandkanals. Es wird von Seiten Wolmirstedts über zwei asphaltierte, nicht öffentlich gewidmete Wege von Elbe aus erschlossen. Von Seiten Jerslebens erschließt die öffentlich gewidmete Kanalstraße das Plangebiet von Nordosten.

Lage des Plangebietes (Maßstab 1:10000)



Das Gebiet gehört zum großräumigen Einzugsgebiet der Ohre. Die Höhenverhältnisse ergeben sich aus dem Übersichtsplan (Lage in der Gemeinde). In ihm sind die Höhenlinien eingetragen. Das Oberflächenwasser der Wochenendhausgrundstücke und der Wege versickert derzeit.

### 3.2. BODENBESCHAFFENHEIT

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes ist folgender Bodenaufbau im Plangebiet vorhanden: Oberschicht ca. 0,5 Meter Mutterboden unterlagert von Sand- und Kiesschichten mit einer Mächtigkeit von über 10 Meter mit lokal geringen Schluffeinlagerungen. Die Grundwasseroberfläche befindet sich 4 bis 6 Meter unter Gelände. Die Fließrichtung verläuft von Süd nach Nord. Die Geschütztheit des Grundwasserleiters ist gering. Eine Regenwasserversickerung ist gut möglich. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt.

### 3.3. GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES, EIGENTUMSSTRUKTUR, NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 14,92 ha groß. Die Wochenendhausgrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Meitzendorf, des Interessenvereins der Bungaloweigentümer Jersleber See e.V. und in Privatbesitz. Die Nutzung ist derzeit bereits Wochenendhausgebiet. Die Wochenendhausgrundstücke sind ca. 400 – 600m<sup>2</sup> groß.

## 4. 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 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### 4.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Sondergebiet für Wochenendplatz gemäß CWVO festgelegt. Dies entspricht auch der derzeit zulässigen Nutzung. Sondergebiete für Wochenendhäuser dienen der Erholung. Eine Wohnnutzung als ständiger Wohnsitz ist nicht zulässig. Im Plangebiet bestehende Wohnhäuser genießen Bestandsschutz, wenn sie auf Grundlage einer erteilten Genehmigung errichtet wurden. Neue Wohngebäude oder eine Umnutzung von Wochenendhäusern für ein dauerhaftes Wohnen sind unzulässig.

### 4.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die zulässige Grundfläche, die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen, die Geschossigkeit, die überbaubaren Flächen und die Bauweise angegeben.

#### 4.2.1. GRUNDFLÄCHEN- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die zulässige Grundfläche der Gebäude im Planbereich wurde mit  $40 \text{ m}^2$  festgesetzt. Der Wert von  $40 \text{ m}^2$  wird in der Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) vom 27.01.1994 als Grenzwert angegeben. Die CWVO ist für das betreffende Gebiet aus folgenden Gründen einzuhalten:

- Eine Nichteinhaltung der CWVO würde zu einer Erschließungspflicht über den §2 der CWVO hinaus im Sinne der EAE85/95 führen und damit zu erheblichen zusätzlichen Kosten führen. Die vorhandenen Straßenbreiten wären nicht ausreichend.
- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Zulässigkeit von Wochenendhäusern in den vorhandenen Gebieten setzt implizit die Anwendung der CWVO voraus.

Die Einhaltung der CWVO wurde darüber hinaus vom Regierungspräsidium Magdeburg empfohlen.

Die Grundfläche ist nach dem Außenmaß der Gebäude zu berechnen. Nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen ist ein überdachter Freisitz bis  $10 \text{ m}^2$  Grundfläche (§1 Abs.4 CWVO). Weiterhin findet der §19 Abs.4 BauNVO Anwendung. Er besagt:

"Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden; ..."

Somit sind im Plangebiet Garagen und Nebenanlagen mit einer Fläche von insgesamt  $20 \text{ m}^2$  pro Grundstück zulässig.

Bei dem üblichen Abstand von 3 Metern zwischen Garagen und öffentlichem Weg würde eine konsequente Anwendung von §19 Abs.4 der BauNVO allerdings bedeuten, daß bereits für die Zufahrt zur Garage  $6 \text{ m}^2$  in Anrechnung gebracht würden. Die Nichtanrechnung von wasserdurchlässig befestigten Flächen auf die Grundfläche ist auch im Sinne der BauNVO, die durch diese Regelung die Versiegelung vermindern will.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,12. Dies führt als 2.Element neben der Beschränkung der Grundfläche der Einzelgebäude auch zu einer Dichtebegrenzung. Bei alleiniger Festsetzung einer maximalen Grundfläche von  $40 \text{ m}^2$  pro Grundstück könnte zum Beispiel bei der Wahl einer Grundstücksgröße von  $100 \text{ m}^2$  ein erheblicher Überbauungsgrad entstehen, da ja pro Grundstück  $40 \text{ m}^2$  überbaute Fläche zulässig wären. Dies ist mit dem Landschaftsbild nicht vereinbar. Die Begrenzung der Geschoßflächenzahl auf 0,12 bewirkt, daß erst bei einer Grundstücksgröße von  $334 \text{ m}^2$ , wie sie für Wochenendhausgrundstücke sinnvoll und auch vorhanden ist, eine volle Ausnutzung der  $40 \text{ m}^2$  Grundfläche möglich ist. Dies soll eine Zerstückelung des Plangebietes in Kleinstparzellen verhindern. Dabei sind auch Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen mit anzurechnen.

#### 4.2.2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Begrenzung der Gebäudehöhe dient der Durchsetzung eines städtebaulichen Grundkonzeptes und zur Wahrung des landschaftsgerechten Charakters des Wochenendhausgebietes. Sie wird ergänzt durch gestaltbezogene Festlegungen wie Dachneigung in der gleichzeitig beschlossenen örtlichen Bauvorschrift. Die Festsetzung der Traufhöhe von 3,2 Metern entspricht der CWVO und der Typik für Wochenendhausgebiete.

#### 4.2.3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, BAUWEISE

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und textliche Festsetzungen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

An den Wegen und am Rand des Gebietes soll ein Streifen mit Hecken und Baumbestand von Bebauung freigehalten werden. Dies entspricht der Zielstellung der Bewahrung des Landschaftsbildes. Weiterhin ist ein Abstand der Zäune von den Erschließungswegen von 0,3 Meter erforderlich, da bei einer Breite der Wege von 3,0 Metern die Gewährleistung der Feuerwehrezufahrt einen entsprechenden Sicherheitsabstand erfordert. Als Bauweise wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt, die eine größtmögliche Kleinteiligkeit der Besiedelung gewährleisten soll. Die Gebäude sind somit grundsätzlich mit seitlichem Abstand untereinander und zur Grundstücksgrenze zu errichten. Dies entspricht auch den Vorgaben des §10 Abs.3 BauNVO.

### 5. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

#### 5.1. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSANLAGEN

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

Folgende Zufahrten bestehen zum Plangebiet:

1. Ausgehend von der Straße Siedlung in Elbeu über den Stadtweg durch den Pappelwald zum Nordosten des Gebietes. Diese Zuwegung erschließt vor allem auch den Ostparkplatz des Erholungsgebietes Jersleber See. Sie ist derzeit nur im Bereich der Straße Siedlung als öffentliche Straße gewidmet. Der Bereich des Stadtweges befindet sich im öffentlichen Eigentum, ist aber nicht als Straße gewidmet. Der Weg durch den Pappelwald und an der nördlichen Grenze wurde durch den Bebauungsplan Nr.16/99 der Stadt Wolmirstedt mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt. Somit ist zwar derzeit eine durchgängige Zufahrt zum Plangebiet gegeben, sie gilt allerdings nicht als gesichert im Sinne des Baugesetzbuches.
2. Die zweite vorhandene Zuwegung von Osten entlang des Kanales zweigt vom Stadtweg in der Höhe des Bootshauses ab und verläuft im Süden des Pappelwaldes zum Wochenendhausgebiet. Sie ist ebenfalls nicht gesichert im Sinne des Baugesetzbuches.
3. Das Plangebiet wird weiterhin durch die Weiterführung der unter Punkt 2. aufgeführten Straße von Nordwesten her von der Kanalstraße aus Richtung Jersleben erschlossen. Diese Zuwegung von Nordwesten über das Gebiet der Gemeinde Jersleben ist öffentlich gewidmet. Diese Erschließung ist bereits gesichert. Durch diese Zufahrt kann somit auch die äußere Erschließung des Plangebietes als gesichert im Sinne des BauGB gelten.

Zielstellung für die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist die weitgehende Beibehaltung der vorhandenen nicht öffentlichen Erschließung. Neue Erschließungswege sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die vorhandenen, privaten Erschließungswege sind derzeit weitgehend unbefestigt und teilweise in einem schlechten Zustand. Sie müssen saniert werden. Eine Verbreiterung und Sanierung der Wege mindestens mit einer wassergebundenen Decke (Splittung etc.) ist zwingend erforderlich, um eine ausreichende Feuerwehrezuwegung innerhalb des Baugebietes zu gewährleisten. Der Bebauungsplan sieht Änderungen der Haupteerschließungswege lediglich in einigen Kurvenbereichen vor. Die derzeit vorhandenen Ausrundungen reichen nicht für die Gewährleistung der Müllentsorgung aus. In allen Kurven wurden Mindestinnenradien von 5 Metern festgesetzt. Dies erfordert zum Teil einen Eingriff in vorhandene Grundstücksaufteilungen.



Die weiteren Erschließungswege im Plangebiet haben eine Breite von weniger als 3 Metern. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf den Erschließungswegen ist ein generelles Parkverbot festzuschreiben. Dies wurde bereits durch die Ausweisung als Parkverbotszone geregelt.

## 5.2. REGENWASSERABFÜHRUNG IM PLANGEBIET

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist die Beibehaltung des derzeitigen Versickerungsgrades erforderlich. Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist eine vollständige Oberflächenwasserversickerung im Plangebiet möglich.

## 6. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1. MASSNAHMEN - KOSTEN - FINANZIERUNG

An Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich:

- Sanierung der inneren Erschließung des Plangebietes
- Anschluß der Wochenendhausiedlung an die Schmutzwasserkanalisation

Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen soll durch einen städtebaulichen Vertrag zu Lasten der Begünstigten erfolgen.

### 6.2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Teilung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist bereits in Vorbereitung.

## 7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

### 7.1. ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung von Freizeit, Sport und Erholung (§ 1 Abs.5 Nr.3 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine gesicherte Wasserversorgung und einen Anschluß an das Elektrizitätsnetz
- eine geordnete Müllentsorgung
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann auf Grundlage des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

#### 7.1.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 6.1. erläutert. Im Bebauungsplan festgesetzt wurde lediglich eine Haupterschließung. Die Erschließung im Wochenendgebiet erfolgt privatrechtlich. Die äußere Erschließung ist durch die Zuwegung über die Kanalstraße aus Richtung Jersleben bereits gesichert.

### 7.1.2. VER- UND ENTSORGUNG

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist nicht an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die Grundstücke verfügen über Hausbrunnen. Eine Anschluß ist vorgesehen und bereits abgestimmt. Vertragliche Vereinbarungen sind bereits in Vorbereitung. Eine ausreichende Löschwasservorhaltung müßte durch Tanks und Wasserreservoirs sichergestellt werden (gegebenenfalls kann der Jersleber See herangezogen werden).

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist auf Niederspannungsebene vollständig an das Elektroenergienetz angeschlossen.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist bedarfsgerecht mit Telekommunikationsanschlüssen versorgt. Erweiterungen werden nach Vorliegen entsprechender Kundenanträge vorgenommen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Müllstandorte im Plangebiet erreichen können.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Derzeit bestehen im Plangebiet Sammelgruben. Ein Anschluß an das Schmutzwassernetz ist dringend erforderlich. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind bereits in Vorbereitung. Die Abwässer sind bis dahin über Sammelgruben abzuführen. Die Regenwässer werden versickert.

### 7.1.3. BELANGE DES BRANDSCHUTZES

Die Belange des Brandschutzes umfassen in diesem Zusammenhang nur die Sicherung der Zuwegung für die Feuerwehr zum Plangebiet und die Bereitstellung von Löschwasser. Da es sich um eine bestehende Bebauung handelt, ist die Löschwasserbereitstellung wie bisher durch Entnahme aus dem öffentlichen Netz und dem Jersleber See sicherzustellen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurden so festgesetzt, daß die Hauptwege für die Feuerwehr gemäß §5 BauO LSA i.V.m. Punkt 5 VV BauO ausreichend dimensioniert wurden. Die Kurven und Radien können entsprechend aufgeweitet werden. Die Gebäude sind von diesen Hauptwegen um Teil mehr als 50 Meter entfernt. Somit sind auf den festgesetzten Grundstücken ergänzende Feuerwehrezufahrten erforderlich.

## **8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -**

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

### 8.1. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

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

#### 8.1.1. REINHALTUNG DER GEWÄSSER

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

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

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser abgeführt werden. Dies ist bis zum Anschluß an das Abwassernetz durch die Grundstücksnutzer durch regelmäßige Leerung der Sammelgruben sicherzustellen.

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

#### 8.1.2. 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 Ohrekreis gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, ist nicht zu rechnen.

#### 8.1.3. LÄRMSCHUTZ

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Wochenendhausgebiete sind aufgrund der Erholungsnutzung besonders lärmempfindliche Bereiche. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine lärmverursachenden Nutzungen oder Straßen.

#### 8.2. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Da der Bebauungsplan lediglich die Nutzung in einem bereits vorhandenen Wochenendhausgebiet regelt und keine Vorhaben zuläßt, die nicht bereits bisher zulässig sind, ist ein Eingriff in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

Der Schutz des Landschaftsbildes wird durch folgende Maßnahmen gesichert:

- Erhaltung des Baumbestandes durch Nachpflanzgebot für abgängige Bäume und Ersatzpflanzungen für zu beseitigende Bäume,
- Begrenzung der Höhe der zulässigen Bauwerke,
- Begrenzung der Überbaubarkeit der Flächen.

Somit ist keine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild zu erwarten.

## 9. Örtliche Bauvorschrift gemäß §87 BauO LSA

### 9.1. RECHTSGRUNDLAGE UND ERFORDERLICHKEIT

Rechtsgrundlage für örtliche Bauvorschriften ist der §90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Zweck dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Wahrung des Landschaftsbildes im Plangebiet durch die Festsetzung landschaftsgerechter Bauformen und Materialien. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

### 9.2. BEGRÜNDUNG DER KONKRETEN FESTSETZUNGEN

Um den Charakter des Wochenendhausgebietes dem Landschaftsbild anzupassen wurde vor allem die Dachform festgesetzt. Grundsätzlich soll ein geneigtes Dach zur Anwendung kommen mit einer Dachneigung von 10-30°. Die meisten Wochenendhäuser im Plangebiet verfügen über diese Dachneigung. Eine größere Dachneigung ist aufgrund der angestrebten Höhenbegrenzung von Gebäuden auf 3,2 Meter nicht sinnvoll, lediglich bei der Anwendung von Sonnenkollektoren ist eine größere Dachneigung erforderlich. Weiterhin beeinträchtigten unabgeschirmte Mülltonnenstandplätze das Straßenbild. Für die Müllstandorte wurde daher eine Eingrünung festgesetzt.

## 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 Grundstückslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan gibt die rechtliche Sicherheit für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet.

## 11. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Jersleber See, Gemeinde Meitzendorf steht die Sicherung der Erholungsnutzung im Plangebiet im Vordergrund. Der Bebauungsplan ermöglicht eine geordnete Weiternutzung des Wochenendhausgebietes. Eine landschaftsgerechte Bauweise und der Schutz des Landschaftsbildes werden sichergestellt. Die Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Barleben, April 2005

  
Keindorf  
Bürgermeister

