

Satzung der Gemeinde Meitzendorf über den Bebauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest mit örtlicher Bauvorschrift

Planzeichnung (Teil A) Satzung - Stand 20.04.1999

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie gemäß §97 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) wird nach Beendigung durch den Gemeinderat vom 20.04.1999 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

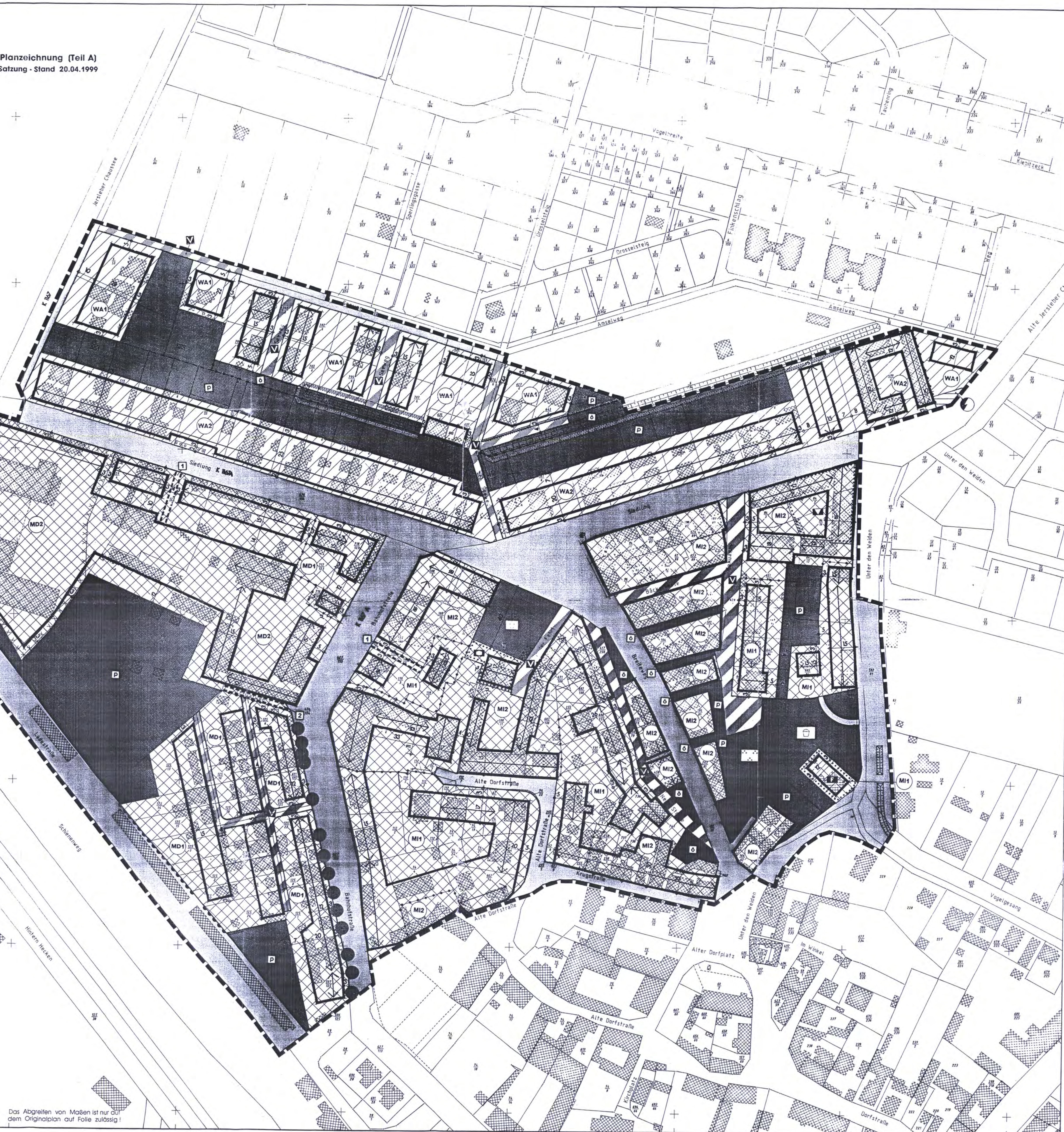
Ausgefertigt:
Meitzendorf, den 21.04.1999
Niedrig
Bürgermeister

WA1	WA	0,4	0,4	I	o
WA2	WA	0,4	0,8	II	o
MD1	MD	0,4	0,4	I	o
MD2	MD	0,4	0,8	II	o
MH1	MI	0,4	0,4	I	o
MH2	MI	0,4	0,8	II	o

Maßstab 1:1000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katastraltisches Halberstadt-Graß-MS Meitzendorf Gemarkung Meitzendorf Flur Meitzendorf Maßstab 1:1000 Stand der Planunterlagen Vorverordnungsverfahren gemäß §20.03.1999 Art. 18 Abs. 3 S. 2 Nr. 1

Das Abtroteln von Modellen ist nur auf dem Originalplan auf Folie zulässig.



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest der Gemeinde Meitzendorf

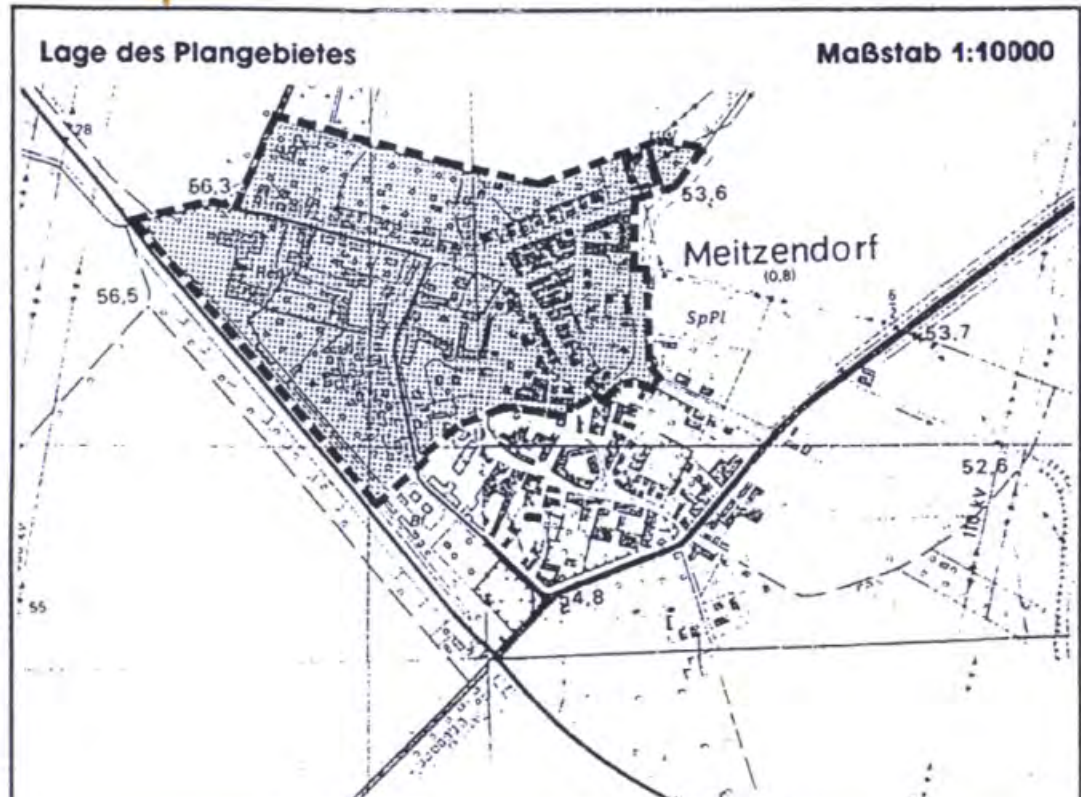
- §1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Mischgebiete (§5 BauGB)
 - (2) Gemäß §1 Nr. 5 BauGB wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten die gemäß §6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauGB allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsbetrieben nur ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß §1 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten die gemäß §6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 - (3) Dorfgemeinschaftshäuser (§5 BauGB)
 - (4) Gemäß §1 Nr. 5 BauGB wird festgesetzt, daß in den Dorfgemeinschaftshäusern die gemäß §6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauGB allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß §1 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, daß in den Dorfgemeinschaftshäusern die gemäß §6 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 - (5) Allgemeine Freizeitanlagen (§4 BauGB)
- §2 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 GRZ bis zu 0,6 für Gebäude zugelassen werden. Von §19 Abs. 4 BauGB kann zusätzlich Gebrauch gemacht werden.
 - (2) Gemäß §18 Abs. 2 BauGB werden folgende Mindest- und Höchstmaße für Gebäude im Plangebiet festgesetzt:
 - Traufhöhe mindestens 3,0 Meter und höchstens 7,0 Meter über Bezugspunkt gemäß §2 (3) der textlichen Festsetzungen
 - Firsthöhe 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. Für die anderen Gebäude sind sie zwingend einzuhalten.
 - (3) Gemäß §18 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, daß sich Höhenangaben auf die mittlere Höhe der Straßenverkehrsfläche, gemessen an der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, beziehen.
- §3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Als überwiegende Bauweise wird festgesetzt: Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten, wobei eine Unterbrechung der Geschlossenheit durch Grundrissausbuchtungen und Zugänge von maximal 7 Meter Breite zulässig ist, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
 - (2) Die im Plan A festgesetzten Haltungsrichtungen gelten in Längsrichtung des Firstes jeweils bis zu den Pfändern. Über die Pfänderlinie gilt die festgesetzte Haltungsrichtung für alle Gebäude, die die Pfänderlinie berühren.
- §4 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- (1) Die Beseitigung von ebenerdigen Stellplätzen für PKW ist ausschließlich in wasserunerschützigen Aufbauten herzustellen. Dabei darf ein Aufbautenmaß von 0,8 nicht überschritten werden.
 - (2) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 5 ebenerdige Stellplätze ein einheitsmäßiger, großformatiger Laubbäumchen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die im Plangebiet befindlichen Buchstannenbäume sind als Unterschulpl für die im Plangebiet befindlichen Buchstannenbäume zu erhalten. In der Umgebung der Buchstannenbäume ist eine Baumreihe neu errichtet zu werden, deren Umfänge der zu ersetzenden Bäume ist ein neuer einheitsmäßiger, großformatiger Laubbäumchen zu errichten.
 - (3) Bei einer Beseitigung von Bäumen, mit Ausnahme von Obstpflanzen, sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je 0,2 Meter Stammumfang der zu beseitigenden Bäume ist ein neuer einheitsmäßiger, großformatiger Laubbäumchen zu pflanzen.
- §5 Im mit dem Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Meitzendorf überdeckenden Geltungsbereich tritt der Bebauungsplan Nr. 2 außer Kraft.**
- Hinweise:**
- (1) Innerhalb der gekennzeichneten Gewässerstreifen sind bauliche Anlagen, Garagenanlagen, Stellplatzanlagen, Erdbauarbeiten etc. unzulässig (Wasserschutz des Landes Sachsen-Anhalt §94).

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

- §1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**
- (1) Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.7 Ortskern Nordwest der Gemeinde Meitzendorf.
 - (2) Die örtliche Bauvorschrift regelt die äußere Gestaltung der von den Straßen und öffentlichen Wegen einseitigen Teile von baulichen Anlagen, Werbepylonen, Vorgärten, Einfriedungen sowie die Abstandsflächen von Gebäuden.
 - (3) Ausnahmen von der örtlichen Bauvorschrift sind für Bauleitungen insoweit zulässig, als die Festsetzungen den demkarchitektonischen Zielstellungen wider sprechen.
- §2 Gestaltung der Baukörper**
- (1) Vorbauten oder Gebäudeausbuchtungen für Balkone sind auf dem, von öffentl. Straßen und Wegen einseitigen Bereichen der Gebäude unzulässig.
- §3 Gestaltung der Fassaden**
- (1) Als Materialien für die Fassaden sind nur zulässig:
 - Putz aus mineralischem oder anderem körnigen Material
 - Holz als Fachwerk oder als Holzverkleidung für Giebel und Dachgaupen, unzulässig sind vollständig holzverkleidete Gebäude
 - Bruchsteinmauerwerk ohne Verputz aus Sandstein oder Grauwacke
 - Kiese
 Ausdrücklich unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus metallischen Materialien oder aus PVC bzw. PE-Platten.
 - (2) Holzverkleidungen dürfen nicht verkleidet oder überputzt werden.
 - (3) Alle Gliederungen oder schmückenden Fassadenelemente sind zu erhalten oder sollen an Teilen von Gebäuden nicht mehr vorhandenen, wieder herzustellen.
 - (4) Die äußere Gestaltung der gedachten Wände ist nur einseitig zulässig. Farblich abgesetzt werden dürfen nur Fenster und Türumrahmungen, Gesimse, Plaster, Putzspiegel und Sockel. Für die Farbgebung der gedachten Wände sind nur Farbtabellen in folgenden RAL-Farbkodierungen zulässig:
 - Farbreihe Beige und Gelb RAL 1000-1034 alle Farbteile mit Ausnahme von RAL 1022 Leuchtgelb und RAL 1028 Meisenengelb
 - Farbreihe Grün RAL 5014 Edelgrün und RAL 5024 Postellgrün
 - Farbreihe Grau RAL 6019 Weißgrün und RAL 6021 Blaugrün
 - Farbreihe Braun RAL 7035 Braun und RAL 7036 Braun und RAL 7043 Verkehrsgrün
 - Farbreihe Weiß RAL 9001 - 9003, RAL 9010 Reinweiß, RAL 9016 Verkehrsweiß und RAL 9018 Papayweiß
 Fenster- und Türumrahmungen, Gesimse, Plaster und Sockel dürfen auch in anderen als vorstehend genannten Farbtabellen gestaltet werden.
 - (5) Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 1,0 Meter über der angrenzenden Gehwegfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- §4 Dachgestaltung**
- (1) Dächer sind als symmetrische gleichschenkelige Schieferdächer auszuführen. Die Verwendung von Krüppeldächern ist nur an Gebäuden mit einer Traufhöhe von mindestens 20 Metern zulässig. Bei Gebäuden, die an beiden Giebeln an Giebeln angebracht sind, kann eine asymmetrische Dachgestaltung zugelassen werden.
 - (2) Die Dachneigung der Gebäude hat bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 35° zu betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist die Dachneigung von 30°-45° zulässig. Geringere Dachneigungen können für landwirtschaftliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.
 - (3) Die im Plangebiet befindlichen Dachstuhlformen sind zu erhalten. Die im Plangebiet befindlichen Dachstuhlformen sind zu erhalten. Die im Plangebiet befindlichen Dachstuhlformen sind zu erhalten.
 - (4) Bei einer Neigung von 30° bis zu 45° sind die Dachflächen mit einem Abstand von mindestens 5,0 Metern auszuführen.
 - landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Dachneigung mindestens 25°)
 - gewerbliche Betriebsgebäude (Dachneigung mindestens 25°)
 - Anbauten an bestehende Gebäude mit geringerer Dachneigung, wenn deren Dachneigung aufgenommen wird.
 - (5) Die Dachneigung der Gebäude ist mit roten bis rotenbraunen Dachziegeln oder Dachziegeln auszuführen (RAL 3001 3011, 3013, 3016, 8004, 8023). Für landwirtschaftlich oder rein gewerblich genutzte Gebäude sind für Einfriedungen des Gemeinbedarfes können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Gelände nicht einseitig überhöht wird. Ausnahmen von der Festsetzung der Dachziegel sind auch für Gebäude zulässig, die einer Holzbohle angelehnt, die bereits überwindend eine andere Dachziegel hat. Die Dachziegel sind an der Fassade des bestehenden Gebäude anzupassen.
 - (6) Dachgaupen sind in der Form von Spitzgaupen, Schiepgäupen und Federsäugpaupen zulässig. Die Breite von Spitzgaupen und Schiepgäupen ist nur bis zu 1,5 Meter zulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 0,7 Meter betragen. Die Höhe von Spitzgaupen und Schiepgäupen ist nur bis zu 1,5 Meter zulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 0,7 Meter betragen. Die Höhe von Spitzgaupen und Schiepgäupen ist nur bis zu 1,5 Meter zulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 0,7 Meter betragen.
- §5 Gestaltung von Einfriedungen**
- (1) Vorhandene Bruchsteinmauern sind zu erhalten, ihre Beseitigung kann in den Bereichen zugelassen werden, in denen eine Bebauung entlang einer Bauweise erfolgen soll.
 - (2) Einfriedungen sind nur als Sichtputzmauerwerk, verputzte Ziegelmauern, als Holzbauwerk oder als rustische Hecke zulässig.
- §6 Balkone**
- (1) Balkone sind nur zulässig, wenn sie so angeordnet sind, daß der Balkongeländer nicht vor die Fassaden vorragt. Werbung an Balkonen ist unzulässig.
- §7 Werbeanlagen**
- (1) Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig.
 - (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden nur unterhalb der Brüstung der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.
 - (3) Werbeanlagen mit Ausnahme von Auslegern dürfen nicht mehr als 0,2 Meter vor die Fassade vorstehen.
 - (4) Die Höhe von Werbeanlagen an Fassaden darf 0,7 Meter nicht überschreiten.
- §8 Außenanlagen**
- (1) Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen an von der Straße einseitigen Fassaden ist unzulässig.
- §9 Abstandsflächen**
- (1) Im Geltungsbereich dürfen bei Nutzungsänderungen und Umbauten bestehende Gebäude die gemäß §6 Abs. 5 und 6 BauOLA erforderlichen Abstandsflächen bis zu deren Hälfte unterschreiten werden. Die Begriffe des Brandschutzes sind zu beachten.
- §10 Grünflächen und Außenanlagen**
- (1) Grünflächen und Außenanlagen sind durch Bepflanzung gegen Erosion abzusichern.
 - (2) Grünflächen sind nach §85 BauOLA, wie im Geltungsbereich des §1 dieser Satzung als Bauherren, Entwurfsverwalter oder Unternehmer vorzuziehen oder fähig zu sein. Grünflächen sind durch die Eigentümer des Grundstückes zu erhalten und zu unterhalten. Die Begriffe des Brandschutzes sind zu beachten.
- §11 Grünflächen**
- (1) Grünflächen sind nach §85 BauOLA, wie im Geltungsbereich des §1 dieser Satzung als Bauherren, Entwurfsverwalter oder Unternehmer vorzuziehen oder fähig zu sein. Grünflächen sind durch die Eigentümer des Grundstückes zu erhalten und zu unterhalten. Die Begriffe des Brandschutzes sind zu beachten.

Planzeichen nach PlanZVO

1. Festsetzungen
- ◻ Allgemeine Wohngebiete (§4 BauGB)
 - ◻ Dorfgemeinschaftshäuser (§5 BauGB)
 - ◻ Mischgebiete (§5 BauGB)
 - ◻ Grundflächenzahl
 - ◻ Geschichtsanzahl
 - ◻ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - ◻ offene Bauweise
 - ◻ überwiegende Bauweise
 - ◻ Bäume
 - ◻ Baugrenze
 - ◻ Furchung
 - ◻ Flächen für den Gemeinbedarf
 - ◻ städtebauliche dienende Gebäude und Einrichtungen
 - ◻ kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - ◻ Feuerwehrt
 - ◻ Straßenverkehrsfläche
 - ◻ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - ◻ verkehrsbezogener Bereich
 - ◻ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - ◻ Flächen für Versorgungsanlagen
 - ◻ Elektrizität
 - ◻ Grünflächen
 - ◻ private Grünflächen, Zweckbestimmung Garten
 - ◻ öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Grünanlage
 - ◻ öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage
 - ◻ öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz
 - ◻ Spielplatz der Gemeinbedarfseinrichtung Kindergarten
 - ◻ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - ◻ Erhaltungsbereich für Einzelbäume mit Geh-, Fahr- und Laifangerecht zu beistehende Flächen
 - ◻ zugunsten der Anlieger
 - ◻ zugunsten der Allgemeinheit
 - ◻ Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen, zum Beispiel von Bauzonen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauzonenbereiches des üblichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - ◻ Kennzeichnungen
 - ◻ Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit unzulässiger Nutzung belastet sind
 - ◻ Nachträgliche Übernahmen
 - ◻ Naturdenkmal
 - ◻ Gewässerschutzbereich §94 WGL
 - ◻ soweit auf privaten Grundstücken befindlich



Bebauungsplan Nr. 7 Ortskern Nordwest mit örtlicher Bauvorschrift
Gemeinde Meitzendorf

Die verwendete Planungunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach dem Stand der Planunterlagen vom 20.03.1999.

Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.11.1998 mit Änderungen vom 01.02.1999 und 18.04.1999

Die Aufteilung des Bebauungsplanes Ortskern Nordwest, Gemeinde Meitzendorf beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift hat öffentlich ausgelegt.

Als Satzung beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgeteilt

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 2. 04.1999 durch Veröffentlichung in der 'Volksstimme' bekannt gemacht worden. Am 26.04.1999 ist der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift (Planverbindlich).

Meitzendorf, den 27. 04.1999
Niedrig
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 7
mit örtlicher Bauvorschrift

Ortskern Nordwest
Gemeinde Meitzendorf

Begründung
(Satzung - Stand 20.04.1999)

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

39167 Inxleben,Abendstraße 14a
30164 Hannover, Gietchenstr. 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. Geldbedbedingungen, 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. Dorfgebiete	8
3.1.3. Allgemeine Wohngebiete	8
3.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf	8
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstückfläche	9
3.2.1. Grundflächenzahl	9
3.2.2. Geschossigkeit, Geschosßflächenzahl	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. 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	13
5.1. Erschließung	13
5.1.1. Verkehrserschließung	13
5.1.2. Ver- und Entsorgung	13
5.2. Wirtschaftliche Belange	14
5.3. Belange des schienenengebundenen Verkehrs	14

6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange -	14
6.1.	Umweltverträglichkeit -	14
6.1.1.	Belange des Umweltschutzes	14
6.1.2.	Reinhaltung der Gewässer	15
6.1.3.	Abfallsbeseitigung	15
6.1.4.	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.	Abstandstischen	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.S.2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.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 bebauete Ortslage mit Ausnahme der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne und des Friedhofes. Planungsziele gemäß dem Aufstellungsbeschluss sind

- Erhaltung des örtlichen 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 Baufläche 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 Zweckmäßigkeitsgründen erforderlich, da:

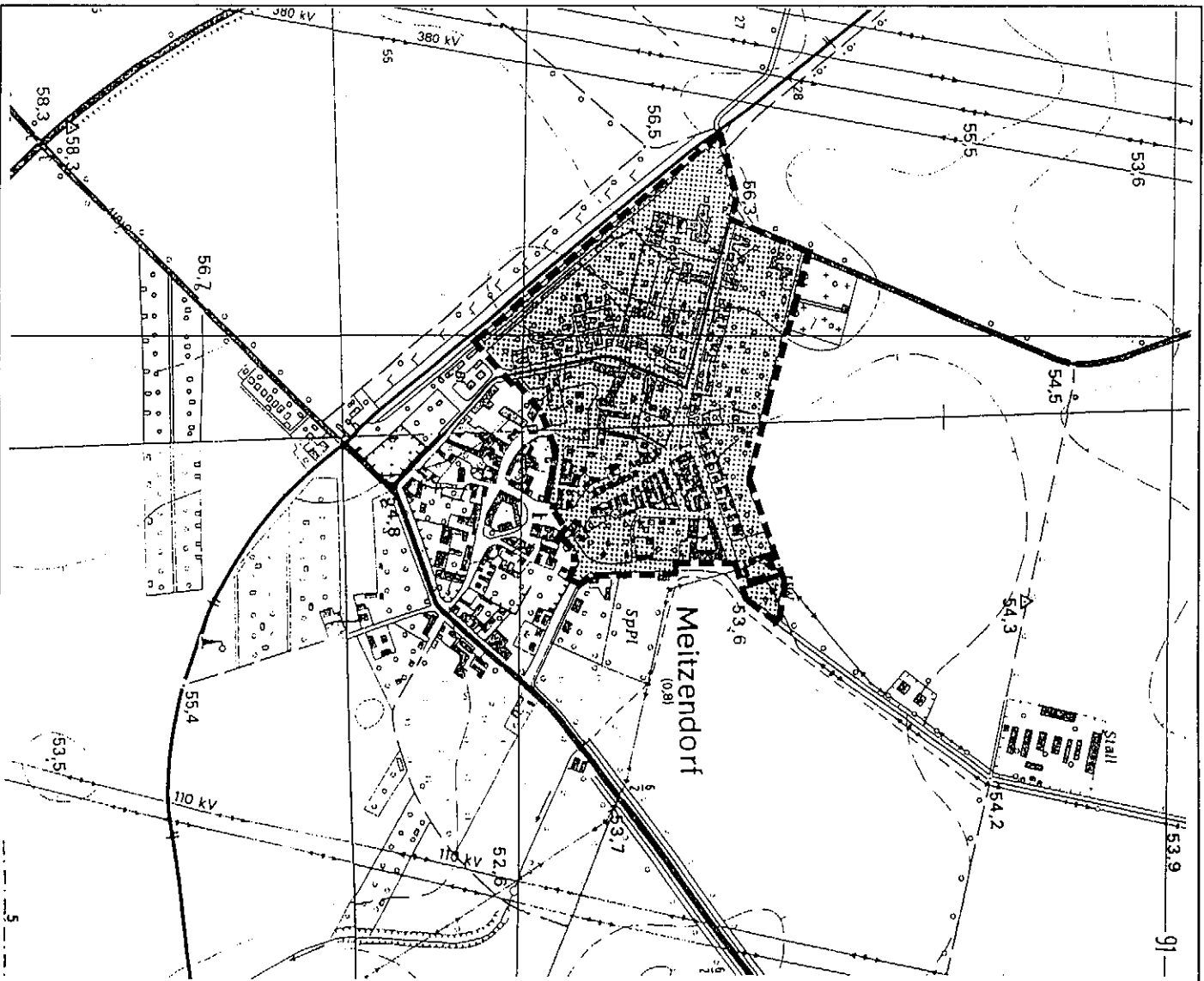
- die überwiegende Anzahl der Gemeinderatsmitglieder im Plangebiet Grundbesitz besitzt und damit von der Abstimmung und Beratung befangen wäre, durch die Zweiteilung ist dies nur in halbem Umfang gegeben
- der Plan aufgrund der Größe schlecht handhabbar wäre und von der Anzahl der Festsetzungen her unübersichtlicher.

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 Bebauungsplanes Nr.7 umfaßt damit den nordwestlichen Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Folgende Bebauungspläne grenzen an:

- im Norden der Bebauungsplan Nr.2 Wohngebiet Im Bleeken / Alte Jersleber Chaussee
- im Osten der Bebauungsplan Nr.5 Wohngebiet Unter den Weiden
- im Südosten der Bebauungsplan Nr.8 Ortskern Südost

Die Bebauungspläne Nr.2 und Nr.5 setzen im angrenzenden Bereich Allgemeines Wohngebiet fest. Beeinträchtigungen der Nutzungen im Plangebiet sind durch diese Bebauungspläne nicht zu erwarten.

Südwestlich des Bebauungsplanes Nr.7 befindet sich im Abstand von ca. 80 Metern der Bebauungsplan Gewerbegebiet Meitzendorf. Aufgrund der Begrenzung der Emissionen im Gewerbegebiet gemäß einer schalltechnischen Berechnung sind wesentliche Beeinträchtigungen der Nutzung im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7 ist ca. 18,71 ha groß. Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Die Grundstücke sind derzeit bereitsweise in der Neuordnung durch Grenzregelungsverfahren.

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

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

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1. Entwicklung des Plangebietes, Siedlungsstrukturen

Das Plangebiet umfaßt den nordwestlichen Teil des Ortskernes der Gemeinde Meitzendorf. Die Entwicklung des Plangebietes beinhaltet daher alle Siedlungs-etappen des Ortes und reicht zurück bis ins 9.Jahrhundert. Der historische Siedlungskern befand sich an der Alten Dorfstraße und der Krugstraße am südlichen Rand 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 Breitenweges und der Bahnhofstraße entstanden große Höfe für die im alten Ortskern 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 Höfe gekennzeichneten Ortsstruktur sind vor allem zwischen Alter Dorfstraße und Bahnhofstraße vorhanden.

Eine die Ortsgeschichte "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 differiert erheblich innerhalb des Plangebietes. Ein Charakteristikum der typischen Siedlungsstruktur eines Bördedorfes ist eine hohe Bebauungsdichte 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. Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

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 Terrärs mit mehreren 10 Metern Schichtstärke. In größerer Tiefe folgen Festgesteine des Karbons, die der Flechtinger-Roblauer-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 Kessande 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 Grundwassergeschüttheit ist als ungünstig einzuschätzen. Eine Regenwasserversickerung ist nur im sandigen Bereich möglich. Weitere Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- und Vorbehaltsgebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundflächen) sind im Untersuchungsraum derzeit nicht bekannt.

2.3.2. Altlastenverdachtsflächen

Im Plangebiet sind mehrere Altlastenverdachtsflächen bekannt. Als erheblich belastet eingestufte Standorte sind bekannt:

- T 117 ehemaliger LPG-Technikstützpunkt (Darstellung als Dorfgebiet), derzeitige Nutzung Baubetrieb, Belastung durch Tankstellenstandort, Betriebszeitraum 1955-1986, der Boden ist mit Öl, MKW und synthetischen Ölen sowie Dieselkraftstoff verunreinigt, ein Gutachten liegt für den Standort vor
- A 119 ehemalige Waschanlage Unter den Weiden, die Anlage war von 1986-1990 in Betrieb und wurde inzwischen abgerissen, eine erhebliche Belastung wurde nicht festgestellt, das Grundstück ist inzwischen mit einem Einfamilienhaus bebaut, eine erhebliche Belastung, die eine Kennzeichnung im Plan erfordern würde, ist nicht mehr vorhanden

2.3.3. Vegetation

Das Plangebiet ist durch eine umfangreiche Durchgrünung gekennzeichnet, die überwiegend allerdings aus für den Naturhaushalt weniger wertvollen Gehölzen besteht (Birken, Pappeln, etc.). Von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist der Baumbestand entlang der Bahnhofstraße (Robkastanien).

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 Gebietsypik 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 Baubauungsplanung Dorfgebiete festgesetzt. Dorfgebiete dienen jedoch vorwiegend der Unterbringung von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben und dem Wohnen. In Meitzendorf ist nur noch ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb vorhanden. Die landwirtschaftliche Prägung betrifft daher nur einen Teilbereich Meitzendorfs. 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 beeinträchtigenden Funktionen - insbesondere die Lärmmissionen - 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 öffentlicher Lebensqualität, des Leerstehens monofunktionaler 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 Ställe können teilweise nur sinnvoll durch eine gewerbliche Nutzung erhalten werden. Insofern ist ein verträgliches 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. Dorfgebiete

Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Wie bereits vorstehend erläutert, ist in Meitzendorf nur ein landwirtschaftlicher Betrieb im Haupterwerb ansässig. Die landwirtschaftliche Nutzung prägt daher nur den Umgebungsbereich dieser Betriebsstätte. Somit wurde Dorfgebiet nur für den westlich der Bahnhofstraße und südlich der Siedlung befindlichen Bereich festgesetzt. Ebenso wie im Mischgebiet wurde hier die Zulässigkeit der Nutzungen eingeschränkt.

3.1.3. 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 hier 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.

3.1.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf wurden im Plangebiet festgesetzt für:

- Kindergarten Meitzendorf
- vorgesehenes Dorfgemeinschaftshaus
- Freiwillige Feuerwehr Meitzendorf

Die festgesetzten Flächen umfassen die bestehenden Einrichtungen und das geplante Dorfgemeinschaftshaus. Der Ausbau des ehemaligen Schafstalles zu einem Dorfgemeinschaftshaus ist im Rahmen des Dorfneuerungsprogrammes vorgesehen.

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 Bäckerstraße und des Birkenweges 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 Vollgeschosß 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 geeignete 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 gesetz-

lichen Bestimmungen widerspricht, aber dennoch eine günstige Ausnutzung der Grundstücke ermöglichte. Die Sicherung des Abbaus 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. Zu den bestehenden öffentlichen Straßen sind folgende Ergänzungen erforderlich:

- öffentliche Widmung des Heckenweges
- öffentliche Widmung des Lindenweges
- Einordnung einer Wendeanlage am Birkenweg

Ansonsten sind die bestehenden Straßen 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 Krugstraße). Diese Einengungen sollen nicht beseitigt werden. Sie gehören zum Ortsbild und führen zu einer Geschwindigkeitreduktion in den Straßen. Einige Straßen (Lindenweg, Heckenweg) weisen eine nicht ausreichende Breite für eine Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr auf. Sie sind auch Gegenstand der nachfolgend erläuterten 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 Jerstleber Chaussee und die Bahnhofstraße / Siedlung (Kreisstraße). Von den Hauptverkehrsstraßen geht im Plangebiet als 2.Stufe in der Straßenhierarchie zur Erschließung des Ortskernes der Breileweg ab. Diese Straße ist als Anliegerstraße mit teilweiseem Sammelstraßencharakter einzuordnen. Das Netz wird ergänzt durch die Anliegerstraßen und -wege:

- Alte Dorfstraße
- Krugstraße
- Siedlung (östlicher Teil)
- Unter den Weiden

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 sind:

- Bäckergasse

- Birkenweg
- Saeweg
- Neue Straße / In der Fahrt
- Lindenweg / Heckenweg

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

Zusätzlich zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Der Kreis der Begünstigten wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Er wurde mit Ausnahme des Flurstückes 474/124, der Flur 4, Gemarkung Meltzendorf auf die konkreten Anlieger beschränkt. auf dem Flurstück 474/124 ist eine öffentliche Widmung erforderlich, um die Erschließung des Bereiches Lindenweg / Heckenweg, insbesondere die Müllabfuhr und die Feuerisicherheit, zu gewährleisten.

Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr

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

3.3.3. Leitungen der Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

Für die schadloose 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 Bebauungsplan 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 alte strukturreiche Gärten mit altem Obstbaumbestand, die eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt besitzen (z.B. Prarngarten). Weiterhin wurde die bestehende Gartenanlage an der Ladestraße als private Grünfläche festgesetzt, wodurch deren Erhaltung gesichert werden soll.

3.5. Öffentliche Grünanlagen

Öffentliche Grünanlagen sind im Plangebiet mit der Grünfläche und dem Spielplatz Unter den Weiden in ausreichendem Umfang vorhanden. Durch die enge Verbindung von Dorf und Landschaft sind weitere öffentliche Grünanlagen in dörflichen Bereichen auch nicht erforderlich. In Meltzendorf ist die Verbindung zwischen Dörfern 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 Ortskern von Melzendorf einige schützenswerte Gehölzstrukturen vorhanden sind. Im Plangebiet ist dies der Baumbestand entlang der Bahnhofstraße. Auch über den schützenswerten Bestand hinaus sollten städtebaulich markante Einzelbäume auf den Grundstücken und entlang der Straßen erhalten werden.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelgehölze 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 Melzendorf 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 Bebauungsplanes

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert nur eine geringfügige Ergänzung von öffentlichen Erschließungsstraßen und Wegen. Aufgrund des mangelhaften Zustandes des Bestandes ist allerdings in weiten Teilen des Bebauungsplangebietes das Erfordernis zur Erneuerung des Straßenbelages gegeben. Die Kosten werden im Rahmen der Straßenausbauplanung ermittelt.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf 6ffentliche 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 Arbeitsbev6lkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern f6r den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen gen6gende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizit6tsnetz und an das Fernmeldenet
- die Erreichbarkeit f6r die M6llabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberfl6chenentw6sserung und Schmutzwasserabfuhrung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gew6hrleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.4. erl6utert. Durch die festgesetzten Verkehrsfl6chen wird eine den Anforderungen gen6gende Verkehrserschließung gew6hrleistet.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Tr6ger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (MWAZ). Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die vorhandene Bebauung ist vollst6ndig an das Trinkwassernetz angeschlossen. Erweiterungen sind f6r Neuanschl6sse m6glich.

Die L6schwasserversorgung, die f6r den Ortskern Meltzendorf gem6ß den Technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W405 mindestens 800 l/min 6ber zwei Stunden betragen muß, kann nur aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden. Eine L6schwasserbevorratung (Feuerl6schteich) ist in Meltzendorf nur im Gewerbegebiet vorhanden.

Tr6ger der Elektrizit6tsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg AG (EVM). Das Plangebiet ist durch die Trafostation an der Siedlung an das E-Netz vollst6ndig angeschlossen. F6r eine neue Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Tr6ger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost Telekom. Das Plangebiet ist an das Telefonnetz angeschlossen. F6r einen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich von neuer Bebauung und f6r die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-maßnahmen der anderen Leitungs-tr6ger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen m6glichst 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Niederlassung Magdeburg der Deutschen Telekom angezeigt werden.

Tr6ger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohtkreis. Die Verkehrsfl6chen sind, wo dies im Rahmen des Bestandes m6glich ist, so festgesetzt, daß die M6llfahrzeuge die Baugrundst6cke ohne Schwierigkeiten erreichen k6nnen. Das gleiche gilt f6r die Post.

Tr6ger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (MWAZ). Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. F6r einen vollst6ndigen Anschluß wird das Kanalnetz erweitert. Eine entsprechende Ausbauplanung liegt bereits vor.

Träger der Regenwasserabführung ist bis 2000 der Wohnrstedter Wasser- und Abwasserzweckverbund und danach die Gemeinde Meltzendorf. Die Oberflächeneintragswasserung 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 nicht eingeschränkt.

5.3. Belange des schienengebundenen Verkehrs

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

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

6. Auswirkungen des Bauungsplanes auf Umweltbelange

- Umweltverträglichkeit -

Der Bauungsplan 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-Abmann 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 Ober-

flächenwasser nicht verunreinigt wird. Die Einleitungsbedingungen für Oberflächennasser in die Floranne und den Meitzendorfer 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 Betriebsdrufen 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 sind keine erheblichen Konflikte bezüglich der Immissionsituation zu erwarten.

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 Baudenkmälen 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 Baudenkmälen und Naturdenkmälen; 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. Da-nach 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 Baudenkmälen zu erhalten oder hervorzuheben.

7.2. Erforderlichkeit und Geltungsbereich

Erforderlichkeit

Der Aufstellungsbeschluss vom 30.09.1997 des Gemeinderates Meitzendorf hat als Planziel die Sicherung des Ortsbildes durch eine örtliche Bauvorschrift formuliert. Der Ortskern von Meitzendorf weist noch teilweise die in Jahrhunderten entstandenen Baustrukturen auf und verfügt über eine Vielzahl von erhaltenswerten Gebäuden. Das schützenswerte Ortsbild im Ortskern der Gemeinde Meitzendorf 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 Ortskernes ist es daher erforderlich, eine örtliche Bauvorschrift zu erlassen. Weiterhin soll durch die örtliche Bauvorschrift gesichert werden, daß auch die Umgebung von Baudenkmälen 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, steht 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 Farbigkeit 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 dörflichen Maßstab sprengen. Bei Neubauten 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 Jahr-

zehnten verloren gegangen. Die Wiederherstellung der Dominanz der roten Dachfarbe 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, Ortsbildbeeinträchtigung, 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 Rollläden

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.

Rollläden sind traditionell dorftypisch. Dem dörflichen Charakter des Ortsbildes am besten entspricht der Fensterladen als Fensterverschluss, der zur Gestaltung und Gliederung der Fassaden beiträgt. Nachträglich aufgesetzte Rollläden 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. Abstandsflächen

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 Bebauungsplan wurde eine

abweichende Bauweise festgesetzt, die bezüglich des Anbauens 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 Abstandsfächen reduziert werden können, wenn eine ausreichende Besonnung und der Brandschutz gewährleistet sind. Nur bei einer Reduktion der Abstandsfächen ist eine Nachnutzung von bestehenden Nebengebäuden möglich.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Diese privaten Belange sind wie folgt betroffen:

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift sind private Belange in erheblichem Umfang betroffen. Die privaten Grundigentümer 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.

Weiterhin wurden Anregungen privater Bürger bezüglich der Festsetzung eines Privatweges auf dem Furststück 474/124, Flur 4, Gemarkung Meitzendorf mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit geäußert, die Festsetzung des Weges ist zur Sicherung der Erschließung, insbesondere der ordnungsgemäßen Entsorgung und der Feuericherheit des Baugebietes erforderlich.


Private Belange sind auch durch die Festsetzung und somit Festschreibung von Garten- und Grünflächen im Plangebiet betroffen. Wichtiges Planungsziel der Gemeinde ist aber gerade die Freihaltung von zusammenhängenden Gartenbereichen. Diesem öffentlichen Belang wird daher der Vorrang eingeräumt.

9. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Nr.7 Ortskern Nordwest der Gemeinde Meitzendorf steht die Zielsetzung der Erhaltung des örtlichen 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 die Einschränkung der Gestaltungsfreiheit, durch die Festsetzung von von der Bebauung freizuhaltenden Be-

reichen und durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange einer geordneten Erschließung sowie der Erhaltung und Sicherung des Ortsbildes und des dörflichen Charakters diese Beeinträchtigungen.

Meitzendorf, im April 1999


Niepuhr
Bürgermeister

