

# **Ergänzungssatzung der Gemeinde Witzleben für den Ortsteil Achelstädt**

vom 16.08.2006 (Ausfertigungsdatum)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) beschließt die Gemeinde Witzleben folgende Ergänzungssatzung für den Ortsteil Achelstädt:

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Achelstädt wird gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:2000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt und umfasst Teilflächen der Flurstücke 207/2, 213/4, 206/2, 23/8, 27/5, 30/2 sowie die Flurstücke 209, 210, 23/7, 24/8, 24/9, 24/10 in der Flur 1 der Gemarkung Achelstädt.

Die betroffenen Teilflächen der Außenbereichsgrundstücke werden hiermit der bebauten Ortslage zugeordnet und eindeutig vom Außenbereich abgegrenzt. Die Ergänzung ist im Lageplan mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Der Lageplan vom 18.04.2006 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **(1) Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der im Bereich der Ergänzungssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgelegt. Das Maß der Bebauung richtet sich nach der vorhandenen dörflichen Bebauung der anliegenden Straßen Brunnengasse und Kranichfelder Straße.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO ist auf die Fläche innerhalb der Baugrenze beschränkt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA-1-) liegt die Baugrenze umlaufend 3 m von den Grundstücksgrenzen zur Verkehrsfläche entfernt. Hingegen wird im allgemeinen Wohngebiet (WA-2-, WA-3-) die Baugrenze mit einer Grundstückstiefe von 18 m festgelegt, die 3 m rückwärtig der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegt. In diesem Bereich ist die Baugrenze durch einen Schutzstreifen von 20 m zur Sicherung und Erhaltung der vorhandenen großkronigen Eichenbäume unterbrochen.

#### **(2) Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Gemeinde geht davon aus, dass bei ortsüblicher Gestaltung der Gebäude und Grundstücke keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der dörflichen Struktur zu erwarten ist. Als Ausgleichsmaßnahmen für die Vollversiegelung von bisher offenen Flächen sind pro 30 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche durch den Verursacher mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Gleichfalls sind die Grundstücke zur Abgrenzung des Ortsrandes zur offenen Landschaft mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die an der Grenze der Flurstücke 210 und 213/4 befindlichen großen Eichen sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Eine Bebauung im Schutzbereich von 10 m vom Stamm der Eichen ist untersagt.

Sollte es notwendig sein, den sonstigen bestehenden Baumbestand aus baulichen Gründen zu minimieren, sind für jeden gefälltten Baum 3 neue Bäume zu pflanzen. Bei der Fällung von Obstbäumen sind Obstbäume nachzupflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualitäten haben:

- Laubbäume 12 cm Stammumfang, Höhe  $\geq$  2,00 m
- Obstbäumen 6 cm Stammumfang, Höhe  $\geq$  2,00 m, hochstämmige Sorten

Die Realisierung der Ausgleichspflanzungen ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

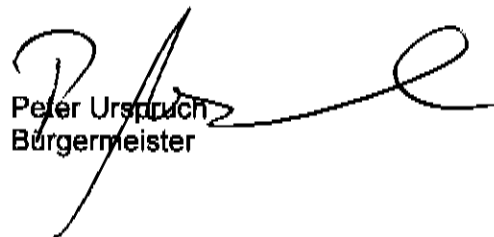
Für den Fall, dass für die Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen das zu bebauende Grundstück nicht ausreicht, sind spätestens im Bauantrag ein oder mehrere andere Flurstücke zu benennen, auf denen die Pflanzungen durchgeführt werden. Alle neu gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und regelmäßig zu beschneiden. In den ersten 8 Jahren ist alle 2 Jahre ein Erziehungsschnitt vorzunehmen. Danach ist ein Erhaltungsschnitt jeweils alle 2-4 Jahre durchzuführen. Eventuell auftretende Ausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Witzleben

Witzleben, den 16.08.2006

  
Peter Urspruch  
Bürgermeister



bekannt gemacht im Amts- und Nachrichtenblatt Nr. 08/2006  
vom 26.08.2006

## **Begründung zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Witzleben für den Ortsteil Achelstädt**

### **1. Ziele und Zweck**

Die Gemeinde Witzleben hat in den vergangenen 15 Jahren bereits mehrfach Anfragen von Erschließungsträgern, Grundstückseigentümern und Bauherren zur Bereitstellung von Bauland zur Errichtung von ca. 5 Wohnhäusern am Ortsrand von Achelstädt. Die umliegenden Grundstücke befinden sich in der Regel in Eigentum ortsansässiger Bürger. Während bisherige Vorhaben im westlichen Teil des Ortes aus städtebaulicher Sicht, insbesondere wegen der verhältnismäßig großen Vorhabensfläche nicht realisiert werden konnten, ist die nunmehr beabsichtigte Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Achelstädt angemessen. So ist eine Fläche im nordöstlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Eigenbedarfs an Baugrundstücken, vorgesehen.

### **2. Vorhandene Gegebenheiten**

Das Satzungsgebiet schließt sich im nordöstlichen Teil des Ortes Achelstädt an die vorhandene Erschließung zwischen Kranichfelder Straße und Brunnengasse an und rundet die Ortslage ab.

Teile des Geltungsbereiches der Satzung (Flurstücke 27/5 und 30/2) hätten auch ohne Satzungsbeschluss zur Ergänzung der Ortslage für private Baumaßnahmen zur Verfügung gestanden, da insbesondere im Bereich der Kranichfelder Straße eine gegenüberliegende straßenbegleitende Bebauung vorliegt. Die Gemeinde hat sich jedoch im Rahmen der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Achelstädt zu einer „scharfen“ Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich entschieden, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen über diese Ergänzungssatzung geschaffen werden.

Das Gelände ist ebenerdig und durch eine bituminöse Teilerschließung über die vorhandenen Gemeindestraßen Kranichfelder Straße und Brunnengasse erreichbar. Etwa 2 Drittel der Erschließungsstraße sind bisher als Feldweg genutzt und im Rahmen der späteren Bebauung zu befestigen.  
Die Grundstücke wurden bisher gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt.

### **3. Erklärung zu Umweltbelangen**

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 BauGB ist festzustellen, dass die Satzung keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, da die beabsichtigte Bebauung der Grundstücke im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der BauNVO, welches durch die umliegende dörfliche Bebauung geprägt sein wird, keine Beeinträchtigung erwarten lässt. Es gibt keine Anhaltspunkte die den schutzwürdigen Interessen des Umwelt- und Naturschutzes entgegenstehen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannte Schutzgüter sind im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung nicht vorzufinden. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich zwei großkronige Eichen, deren Schutz durch entsprechende Festlegung der Baugrenzen und eines Bauverbotes im Schutzbereich von 10 m gesichert ist.

#### **4. Erschließung**

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt straßenseitig über die beiden Gemeindestraße Kranichfelder Straße und Brunnengasse. Die bisher unbefestigte Zufahrts- und Erschließungsstraße ist im Rahmen der Bauvorhaben bituminös zu befestigen.

Wasserseitig ist eine Erschließung der am Wegegrundstück des Flurstück 206/2 anliegenden Grundstücke über die dort verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung gegeben. Für die anderen Grundstücke sind weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Die Flurstücke 302/2 und 27/5 sind über das bestehende Abwassersystem in der Kranichfelder Straße erschlossen. Die anderen Grundstücke bedürfen weitreichenderer Erschließungsmaßnahmen. Das Schmutzwasser ist über grundstückseigene Kleinkläranlagen vollbiologisch als befristete Übergangslösung bis zum Anschluss an eine zentrale Ortskläranlage vorzureinigen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken weitgehend zu versickern bzw. gedrosselt den abwasserseitigen Erschließungsanlagen zuzuführen.

Gestaltung der Zufahrten und Stellflächen:

Zufahrten, Stellflächen und Oberflächenbefestigungen sind wasserdurchlässig auszuführen. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken weitestgehend zu versickern bzw. gedrosselt den abwasserseitigen Erschließungsanlagen zuzuführen. Einleitmengen in das Abwassernetz sind vom Wasser-/ Abwasserzweckverband genehmigen zu lassen.

Verpflichtung sondervertraglicher Vereinbarungen:

Zur Sicherung der Erschließung ist in Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer eine sondervertragliche Vereinbarung mit dem jeweiligen Versorgungsträger und der Gemeinde abzuschließen.


#### **5. Hinweise zu anderen gesetzlichen Vorschriften**

Werden im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen umweltgefährdende Stoffe und schadstoffkontaminierte Medien vorgefunden, so ist dies der zuständigen Behörde durch den Bauherrn anzuzeigen.


1. Aufstellungsbeschluss / Bekanntmachung § 2 Abs. 1 BauGB  
 Die Ausfertigung einer Ergänzungssatzung für den OT Achelstädtel wurde durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.2005 beschlossen.

Witzleben, 04.06.2006 Unterschrift 

2. Beschluss über Entwurf und Aufbereitung des Entwurfs  
 Der Entwurf wurde am 24.08.2005 durch den Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Witzleben, 04.06.2006 Unterschrift 

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 15.09.2005.

Witzleben, 04.06.2006 Unterschrift 

4. Abwägungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB  
 Die Abwägung der Belangen und Anlegungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist erfolgt. Der Beschluss über die Art und den Umfang der Ergänzungen (Abwägungsbeschluss) wurde vom Gemeinderat am 07.03.2006 gefasst. Die Mitteilung von der Entscheidung und ihre Begründung an die Einsender erfolgte am 07.03.2006.

Witzleben, 04.06.2006 Unterschrift 


5. Bescheinigung des Katastramts  
 Es wird bescheinigt, dass die Lage und die Größe der Grundstücke sowie die in der Bescheinigung mit dem Katasterplan übereinstimmen.  
 Datum: 07.03.2006

Witzleben, 04.06.2006 Unterschrift 


6. Satzungsbeschluss § 24 Abs. 4 BauGB  
 Die Ergänzungssatzung für den OT Achelstädtel wurde durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB und der ThVO als Satzung am 07.03.2006 beschlossen. Wegen technischer Bedenken der Rechtsaufsichtsbehörde wurde der Beschluss vom 07.03.2006 aufgehoben und nach Anpassung der Satzungsanforderungen erneut am 23.03.2006 gefasst.

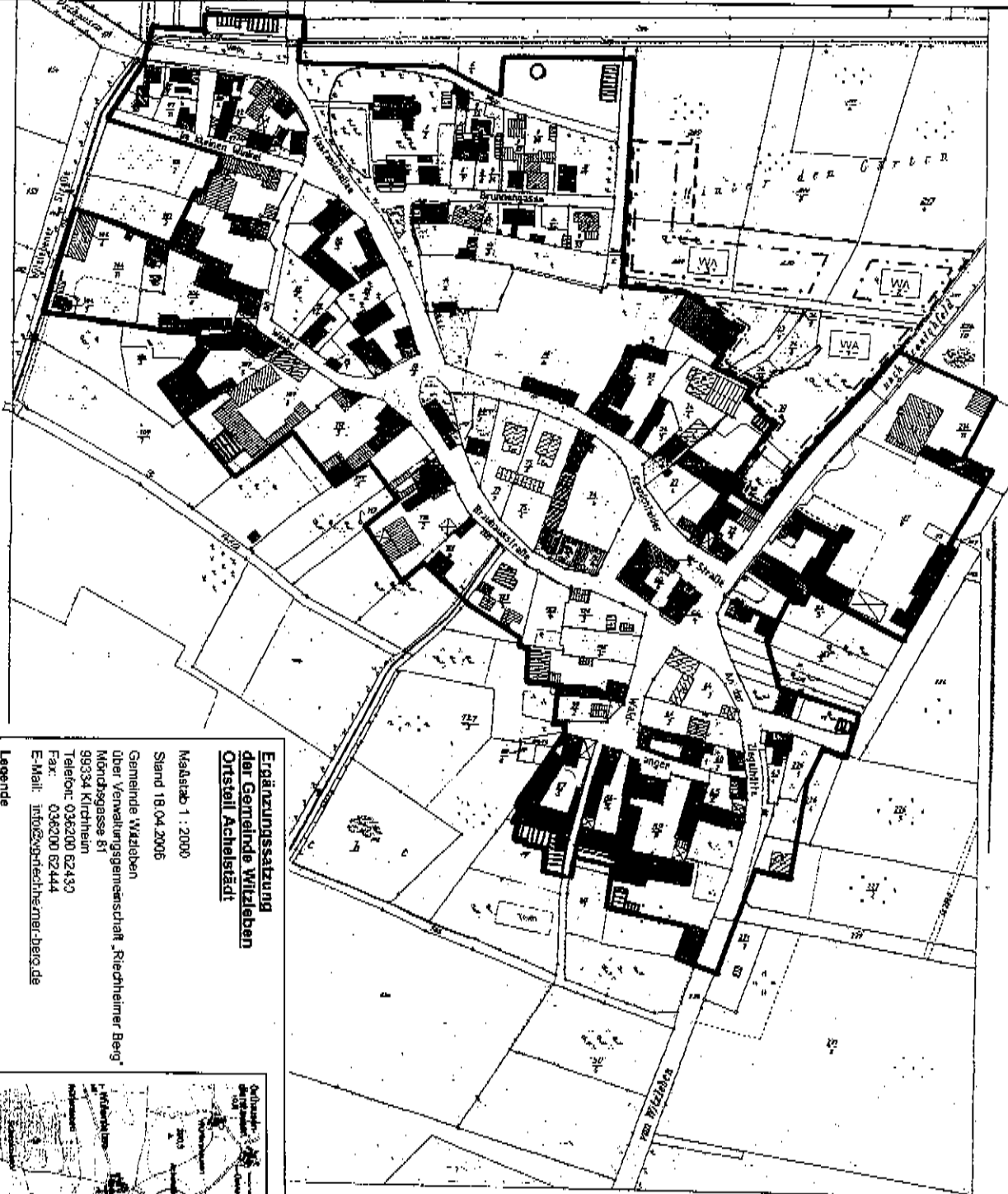
Witzleben, 04.06.2006 Unterschrift 

7. Rechtsaufsichtliches Anzeigungsverfahren § 21 BauGB  
 Die Ergänzungssatzung wurde der Rechtsaufsichtsbehörde am 16.03.2006 vorgelegt. Mit Schreiben vom 04.04.2006 äußerte die Behörde technische Bedenken. Nach Aufhebung und Änderung der Satzung und erneuter Vorlage im Anzeigungsverfahren wurde die Zustimmung zur Veröffentlichung am 04.04.2006 erteilt.

Witzleben, 04.06.2006 Unterschrift 

8. Bekanntmachung der Satzung  
 Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 04.06.2006. Die Dienststunden von jedermann eingesehen werden. Bekanntmachung wurde die Ergänzungssatzung am 04.06.2006.

Witzleben, 05.03.2006 Unterschrift 



**Ergänzungssatzung der Gemeinde Witzleben Ortsteil Achelstädtel**

Maßstab 1 : 2000  
 Stand 18.04.2006  
 Gemeinde Witzleben  
 Ober Verwaltungsgemeinschaft „Riechheimer Berg“  
 Morchgasse 81  
 99334 Riechheim  
 Telefon: 036200 62430  
 Fax: 036200 62444  
 E-Mail: info@vvg-riechheimer-berg.de

- Legende**
- Klarstellungslinie
  - - - - - Ergänzungslinie
  - Baugrenze

