

Ergänzungssatzung der Gemeinde Witzleben für den Ortsteil Achelstädt

(Ausfertigungsdatum 5. Juli 2006)

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 02.03.2006 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. Die Baugrenze hat eine Tiefe von 18 Metern und liegt 3 Meter rückwärtig der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße. Die Baugrenze ist unterbrochen durch einen Schutzstreifen von 20 Metern zur Sicherung und Erhaltung der vorhandenen großkronigen Eichenbäume.

(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 m² 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) 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.

(4) Verpflichtung sondervertraglicher Vereinbarungen

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

§ 3

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.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

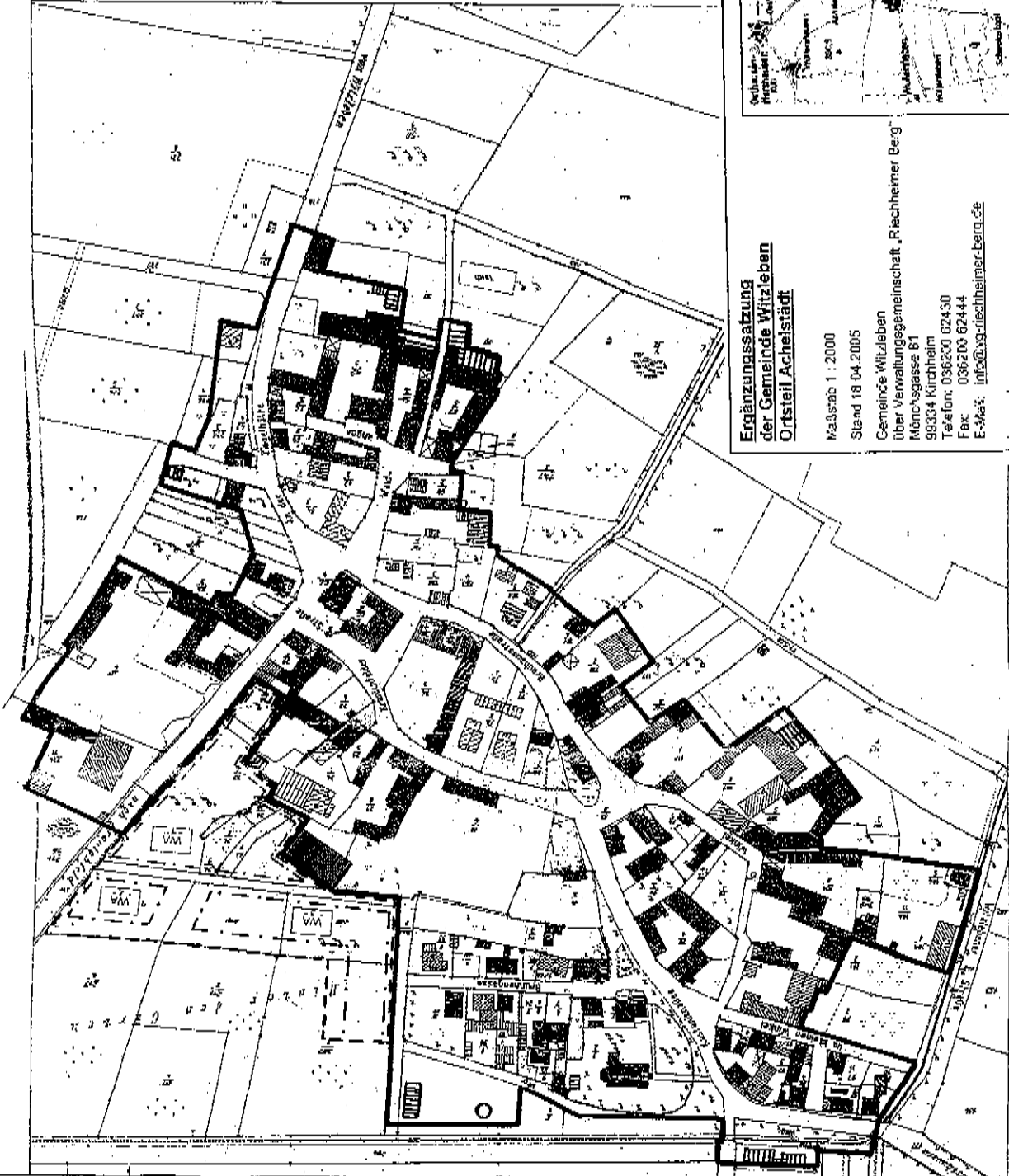
Gemeinde Witzleben

ausgefertigt am 5. Juli 2006

P. Urspruch
Bürgermeister



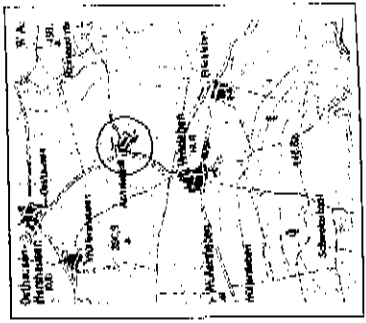
bekannt gemacht im Amts- und Nachrichtenblatt der VG
"Riechheimer Berg" Nr. 07 vom 29.07.2006.



**Ergänzungssatzung
der Gemeinde Witzleben
Ortsteil Acheilstadt**

Maßstab 1 : 2000
Stand 18.04.2005
Gemeinde Witzleben
über Verwaltungsgemeinschaft „Riechheimer Berg“
Mönchsgasse 61
99334 Kirchheim
Telefon: 036200 62430
Fax: 036200 62444
E-Mail: info@vg-riechheimer-berg.de

- Legende**
- Karstellungslinie
 - - - - - Ergänzungslinie
 - Baugrenze



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.