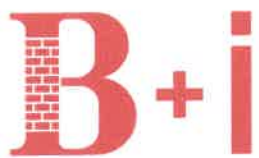




## ERGÄNZUNGSSATZUNG

### „HINTER DEN GÄRTEN“ ALTENHAUSEN



**BAUPLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO  
RITTER • SCHAUB • WILKE GmbH**

Gerikestraße 4 · 39340 Haldensleben  
Telefon 03904 6309-0 / Fax 03904 630911

Beratung · Planung · Bauleitung · Projektsteuerung

**Begründung zur Ergänzungssatzung  
„Hinter den Gärten“ vom Außenbereich zum  
Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3**

**1. Planungsanlass**

Die Gemeinde Altenhausen, als Träger der Planungshoheit, macht von ihrem Recht Gebrauch, eine Ergänzungssatzung zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aufzustellen.

Mit Datum vom 11.12.2001 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung einer Ergänzungssatzung vom Gemeinderat gefaßt.

**2. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Ergänzungssatzung wird die Voraussetzung geschaffen, ein Aussenbereichsgrundstück in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil einzubeziehen. Grundlage und Voraussetzung dieser städtebaulichen Konzeption ist die Fortführung der vorhandenen Wohnbebauung in Struktur, Größe und Hausform gemäß des Einfügungsgebotes.

**3. Gegebenheiten und Prägung des Ergänzungsgebietes**

Es handelt sich um eine z.Zt. noch bewirtschaftete Gartenfläche in Angrenzung an das letzt überbaute Wohngrundstück der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Der Eigentümer möchte jedoch diese Nutzung zu Gunsten einer Baulandqualität aufgeben.

Die vorhandene Bebauung wird von kleinmaßstäblichen Einfamilienhäusern geprägt. Die Ergänzungsfläche ist direkt von der „Neuen Straße“ erschließbar sowohl verkehrstechnisch als auch ver- und entsorgungstechnisch.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Hausgärten der sich dahinter befindenen ehemals landwirtschaftlich geprägten aber gegenwärtig überwiegend als Wohnzwecke genutzten Gebäude.

Rückwärtig der Grundstücke östlich der „Neuen Straße“ grenzt ein Weg (ländliches Wegnetz), der die anliegende landwirtschaftlichen Flächen erschließt, an.

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gibt es keine bau- u. planungsrechtlichen Festsetzungen.

Auch für die Belange des Landschafts, Natur- u. Wasserschutzes gibt es keine Festsetzungen oder Widmungen für den Planbereich.

#### **5. Rechtsgrundlage / Genehmigung der Satzung**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es möglich, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die Satzung nach Absatz 4 Nr. 3 bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde weil die Satzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Bei der vorliegenden Planung ist daher auch § 10 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Für die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden die Vorschriften gemäß der gültigen Planzeichenverordnung (PlanzVO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde gelegt.

#### **6. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche innerhalb der Flur 8 der Gemarkung Altenhausen am östlichen Ortsrand mit der Flurstücks-Nr. 33.

#### **7. Grundbesitzverhältnisse**

Das betroffene Flurstück befindet sich in Privatbesitz.

#### **8. Äußere Einflüsse auf das Plangebiet**

Äußere Einflüsse könnten sich lediglich durch die Bewirtschaftung der benachbarten Ackerflächen mit den dafür typischen Auswirkungen während der Bestell- bzw. Erntezeit ergeben.

#### **9. Planungskonzeption**

In Anlehnung an die vorhandene kleinmaßstäbliche Bebauung wird nach dieser Prägung die geplante Bebauung als „Einzelhaus“ in eingeschossiger Bauweise ausgerichtet. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen „Neuen Weg“ direkt über eine Grundstückseinfahrt.

## 10. Planinhalte

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA mit den Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vorgegeben. Die Geschossigkeit wird mit einem Vollgeschoß (I) ausgewiesen, wobei ein Dachgeschoßausbau und eine Unterkellerung gem. der Vorschriften der BAO-LSA-möglich sind.

### 10.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird durch die Ausweisung eines Baufensters in Verbindung mit Baugrenzen dargestellt, wobei für individuelle Bauwünsche noch genügend Spielraum verbleibt.

Stellplätze, Garagen oder Carports können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der GRZ angeordnet werden.

#### 10.3.1 Städtebauliche Werte – Flächenbilanz

|  | <u>absolut (m<sup>2</sup>)</u> | <u>relativ %</u> |
|--|--------------------------------|------------------|
| Fläche WA  | 1000,0 m <sup>2</sup>          | 100 %            |
| Bebaubare Fläche<br>GRZ 0,40                       | 400,0 m <sup>2</sup>           | 40 %             |
| Verbleibende Flächen                               | 600,0 m <sup>2</sup>           | 60 %             |
| davon :  |                                |                  |
| Flächen zum Anpflanzen<br>von Bäumen u. Sträuchern | 125 m <sup>2</sup>             | 12,5 %           |
| verbleibende unversiegelte Flächen                 | 475 m <sup>2</sup>             | 47,5 %           |

#### **10.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Wie bereits erwähnt ist das Grundstück problemlos durch Anschluß an das innerörtliche Verkehrsnetz mit direkter Anbindung vom „Neuen Weg“ aus erschließbar.

#### **10.5 Versorgungstechnische Erschließung**

##### **- Trinkwasserversorgung**

Der Anschluß erfolgt an das vorh. Netz innerhalb der Anliegerstraße. Der Versorger ist die Wassergesellschaft Börde/Westfläming Magdeburg.

##### **- Schmutzwasserableitung**

Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserverbandes „Nördliche Börde“ innerhalb der Gemeinsamen Geschäftsführung der Abwasserverbände mit Sitz in Flechtingen. Zur Zeit werden Neuanschlüsse an den vorh. Mischwasserkanal mit Anschluss an die alte Teichanlage nicht mehr zugelassen, da diese Anlage keine Zulässigkeit nach dem heutigen Stand der Technik aufweist. Das Verbandskonzept sieht daher vor, den Standort bis zum 4. Quartal 2003 an die neue zu verlegende Druckrohrleitung mit Anschluss an die Teichkläranlage in Nordgermersleben anzuschließen.

##### **- Regenwasserableitung**

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen bzw. versiegelten Freiflächen der privaten Grundstücke ist dort aufzufangen bzw. zu versickern. Falls der Baugrund eine Versickerung nicht zuläßt, sind Sickerschächte vorzusehen.

##### **- Elektroversorgung**

Die Versorgung erfolgt über das örtlich vorhandene Netz. Der Versorger ist die Avacon AG mit Sitz in Gardelegen.

#### **11. Landschaftsplanerische Maßnahmen**

Der östliche Grundstücksabschluss wird durch einen 5,0 m breiten Gehölzstreifen in Form von Heckenpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung besäumt. Des weiteren ist je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und ständig zu erhalten.

Das Niederschlagswasser der Dachfläche bzw. der versiegelten Wege- und Stellplatzflächen ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. als Brauchwasser aufzufangen und zu nutzen. (siehe Hinweis auf der Planzeichnung)

aufgestellt:

*Losensky*  
Losensky  
Dipl.-Ing. (FM)

Haldensleben, d. 03.07.2003

Hat bei der Prüfung  
vorgelegen

AZ: 204-2112210K1003  
Magdeburg, den 12.02.2004

*Hoffmann*  
Landesverwaltungsamt  
Nebenstelle Magdeburg  
Olvenstedter Str. 1-2  
39108 Magdeburg

## Prägung des Gebietes

letzte Bebauung vor der Ergänzungsfläche



rückwärtige Hausgärten auf der gegenüberliegenden Straßenseite



Fläche des Plangebietes (Ergänzungsfläche)



Umgebung hinter der Ergänzungsfläche

