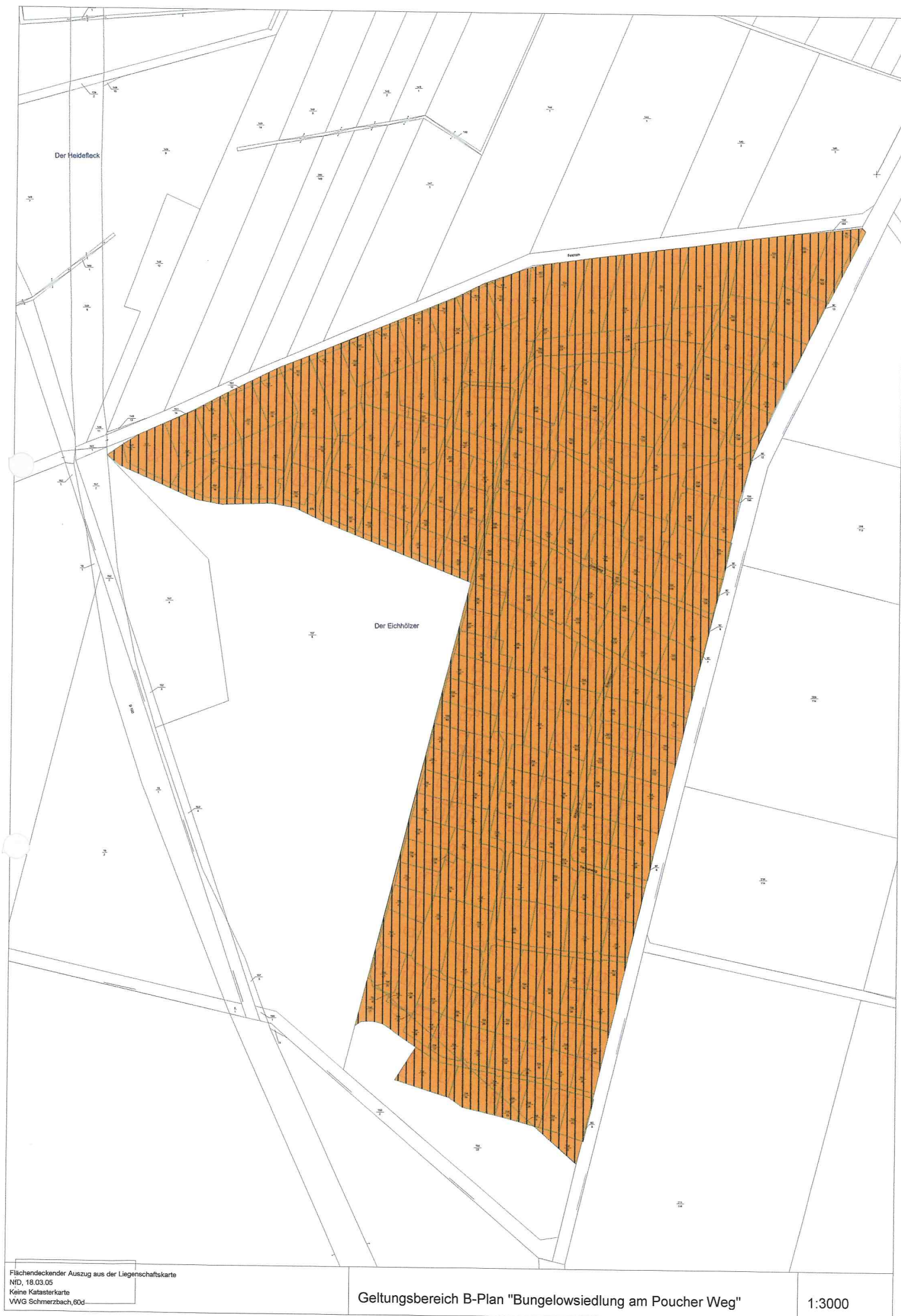


Satzung

**über das Sondergebiet für Erholung mit
Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet**

**den Einfachen Bebauungsplan,
B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Plodda**

**„Bungalowsiedlung
am Poucher Weg“**





Satzung
über das Sondergebiet für Erholung mit Zweckbestimmung
Wochenendhausgebiet
den einfachen Bebauungsplan „Bungalowsiedlung am Poucher
Weg“ in Plodda

Präambel

Aufgrund des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Oktober 1993 mit der letzten überarbeiteten Fassung vom 22.12. 2004 und des § 10 des BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1214), nach § 9 Abs. 4 und § 9a BauGB in Verbindung mit § 85 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005, in Kraft getreten am 15. März 2006 und der BauNVO in der z.Z. gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Plodda folgende Satzung zum einfachen Bebauungsplan „Bungalowsiedlung am Poucher Weg“ beschlossen.

Textliche Festsetzungen

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gebiet wird als Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt. (§10 (1) NVO)
2. Entsprechend § 10 (3) BauNVO sind ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.
3. Entsprechend § 17 (1) BauNVO sind die Obergrenzen für Wochenendhausgebiete wie folgt festgelegt
 - Grundflächenzahl 0,2
 - Geschossflächenzahl 0,2
4. Bei der Geschossflächenzahl sind Flächen unterhalb der Geländeoberfläche mit anzurechnen. (§16 (5) BauNVO)
5. Die Größe der Wochenendhäuser einschließlich überdachter Terrassen wird auf 70 m² Grundfläche beschränkt. (§16 (3) Satz 1 BauNVO)
6. Befestigte Flächen, wie nicht überdachte Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Wege usw. sind insgesamt maximal bis zu einer Größe von 20 m² zulässig. (§16 (3) BauNVO)
7. Die in der Satzung festgelegten befestigten Flächen von 20 m² sollen Garagen, Carports, Abstell- und Gerätehäuser mit beinhalten.
8. Die Geschossigkeit wird mit 1 Vollgeschoss festgesetzt. (§16 (3) Satz 2 BauNVO)

§ 2

Gestaltungsvorschriften
§ 85 BauO LSA

2.1. Sockelhöhe

Als Sockelhöhe, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante fertigen Fußboden an der höchsten Stelle im Erdgeschoss ist maximal 0,50 m einzuhalten.

2.2. Dachform

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer bis zu einer Dachneigung von bis maximal 25°.

Dachgauben sind unzulässig.

2.3. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird mit 3,50 m festgesetzt.

§ 3

Grünordnungsmaßnahmen

- Der vorhandene forstliche oder naturnahe Bestand an Bäumen und Sträuchern und der Krautschicht des unverbauten natürlichen Waldbodens ist zu erhalten.
- Für jeden durch Baumaßnahmen jeglicher Art gefällt Baum oder Strauch sind Ersatzpflanzungen von heimischen, standortgerechten Pflanzen lt. Pflanzliste zu erbringen.

Plodda, 03.06. 2006


.....
Hermann
Bürgermeister



Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 5 "Bungalowsiedlung am Poucher Weg"

- Der einfache Bebauungsplan soll die maximale Größe der Wochenendhäuser im Wochenendhausgebiet regeln und die weitere Versiegelung des Waldbodens verhindern.
- Bei der Bestandsaufnahme des Wochenendhausgebietes wurde festgestellt, dass vor allem in den letzten 15 Jahren eine zunehmende Größe der Wochenendhäuser zu verzeichnen ist, die zum Teil dem Stand einer Wochenendhaussiedlung nicht mehr entsprechen und sich zunehmend vom Charakter her in ein Wohngebiet verwandelt.
- Das Anliegen des Bebauungsplanes ist es, genau diesen Wandel zu verhindern.
- Eine Gebietsausweisung zum Wohngebiet würde dem Flächennutzungsplan widersprechen.
- Jedoch auch aus städtebaulicher Sicht würde diese Siedlung dem vorhandenen dörflichen Charakter des Ortes entgegenstehen.
 1. Die Grundstücksgrößen liegen weit unter den ortsüblichen Größen von 1000 m² und mehr.
 2. Die Besiedlungsdichte entspricht eher der einer Stadt als der des nahegelegenen Dorfes.
 3. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke mit kleinen Stichwegen ist für eine normale siedlungsübliche Befahrung der Grundstücke nicht geeignet. Für Entsorgungsunternehmen ist eine Befahrung der Wege zum Teil nur schwer möglich.
 4. Die Verkehrswegbreiten sind meist nicht ausreichend.
 5. Eine Abwasserentsorgung ist in dem Gebiet nur als Ausnahmeregelung über Abwassersammelgruben möglich.
 6. Im Sinne einer gesunden Luft in einem Wochenendhausgebiet soll das Heizen mit fossilen Brennstoffen nicht durch die dauerhafte Nutzung der Grundstücke gefördert werden, denn die fehlende Luftzirkulation im Wald könnte schnell für Belästigungen sorgen.
- Die Wochenendhaussiedlung ist nur für einen vorübergehenden Aufenthalt geplant gewesen und dies soll mit dem Bebauungsplan untermauert werden.
- Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse sind bewusst eingeschossig gewählt, um eine Vergrößerung des Raumangebotes über ein Obergeschoss zu verhindern. Ebenso dienen die Festschreibungen der Dachneigung sowie der Traufhöhe diesem Anliegen.
- Die Mitrechnung von Flächen unterhalb der Geländeoberfläche zur Geschossfläche schränkt die Bebaubarkeit mit Kellergeschossen ein. Außerdem wird mit der Festsetzung der Sockelhöhe ein weites Herausragen des Baukörpers über der Geländeoberfläche verhindert.
- Am Übergabepunkt der MIDEWA kommt eine 80-iger Trinkwasserleitung an, die gemeinsam mit dem im Bebauungsplangebiet vorhandenen Feuerlöschteich für die erforderliche Löschwassermenge ausreicht. Die Zufahrt zum Wochenendhausgebiet ist ausreichend breit. Die inneren Fahrwege sind bis auf eine Ausnahme mit mind. 3,0 m Breite gesichert. Ausweichbuchten sind vorhanden.
- Für bereits vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen im Wochenendhausgebiet, für die eine behördliche Genehmigung vorliegt, besteht Bestandsschutz. Sobald jedoch Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen werden, erlischt dieser.
- Die Belange des Umweltschutzes werden in einem eigenen Teil der Begründung behandelt.

.....

Herrmann
Bürgermeister

Umweltbericht nach § 2 Baugesetzbuch

Nach §2 Abs. 4 in Verbindung mit §2, Satz 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden.

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Bauregulierung der bereits bebauten Wochenendgrundstücke in der „Bungalowsiedlung am Poucher Weg“.

Im Flächennutzungsplan sind diese Grundstücke bereits als Sonderbaufläche für Wochenendhäuser ausgewiesen und befinden sich im Außenbereich des Ortsgebietes.

Gemäß §8a BNatSchG ist es notwendig, die verursachten Eingriffe den Ausgleichsmaßnahmen in konkreten Flächenanteilen gegenüberzustellen, um mit Hilfe des Biotopwertermittlungsverfahrens diese unmittelbar zu vergleichen.

Da es sich hierbei um einen Bebauungsplan im Bestand handelt und die gesamten Grundstücke bereits bebaut sind sowie nachträglich keine umfangreiche Bebauung mehr zu erwarten ist, wird auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als Bestandteil der Entwurfsbegründung verzichtet.

Es werden lediglich Ersatzpflanzungen in den textlichen Festsetzungen vorgeschrieben.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- Das Plangebiet liegt in einem ortsnahen Waldgebiet mit einem Bestand an überwiegend Kiefern.
- Die Grundstücke sind alle medientechnisch mit Wasser und Strom erschlossen. Das Abwasser wird in mehrere zentrale Sammelgruben geleitet.
- Die Grundstücke grenzen unmittelbar an eine Gemeindestraße den Poucher Weg und einen Feldweg sowie in einiger Entfernung an die Bundesstraße B100 und sind damit verkehrstechnisch erschlossen.
- Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG sind nicht bekannt.
- Die BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungs- GmbH verfügt über die Eigentumsrechte der Bergbauberechtigung Braunkohle Rösa. Beeinträchtigungen für das B-Plangebiet sind daraus nicht zu erwarten.
- Als Gebäude sind meist Fertigteilbungalows und Holzhäuser und einige massive Gebäude vorhanden.
- Der ökologische Bestand wurde in einem Bestandsplan erfasst. (Anlage I)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes.

- Das Plangebiet gehört zum Außenbereich (§35 BauGB) der Gemarkung Plodda. Die umgebenden Flächen bleiben als Waldflächen bzw. landwirtschaftliche Fläche erhalten.
- Auf Grund der geplanten Nutzung als Wochenendbaugebiet ist mit einer Immission durch Gase, Dämpfe Lärm u.s.w. nicht zu rechnen.
- Das mit der Ausweisung der Fläche verbundene Verkehrsaufkommen kann als gering eingeschätzt werden.
- Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks sowie die medientechnische Erschließung sind abgeschlossen.

- Der ökologische Bestand an Bäumen und Sträuchern wird erhalten und durch Ersatzpflanzungen von heimischen, standortgerechten Pflanzungen lt. Pflanzliste ergänzt.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.

- Mit der Vorlage eines Bauantrages zur Erweiterung eines Bungalows oder der anderweitigen Inanspruchnahme von Flächen bzw. geplante Flächenversiegelungen sind die Ersatzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- Diese im Umweltbericht ausgewiesenen Ersatzmaßnahmen werden Auflagen einer Baugenehmigung.

Aufgestellt: Juni 2006



.....
Adler
SB Bauamt

Pflanzliste:

Heimische Gehölze für Pflanzungen insbesondere im Agrarraum

Wuchshöhe	Gehölzart	Standortansprüche			Besondere Verwendungshinweise
		Nährstoffe a arm m mittel r reich	Bodenfeuchte t trocken f frisch n nass	Licht s sonnig h halbschattig sch schattig	
über 20 m	Spitz-Ahorn <i>Acer platanoides</i>	m-r	t-f	s-sch	
	Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	m-r	f	s-sch	
	Scharz-Erle/Rot-Erle <i>Alnus glutinosa</i>	m-r	f-n	s-h (sch)	als Uferholz geeignet
	Sand-Birke/Hängebirke <i>Betula pendula</i>	a-m	t-f	s	
	Rot-Buche <i>Fagus sylvatica</i>	(a)-m-r	(t)-f	h-sch	
	Gemeine Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	m-r	f-n	s-h	als Ufergehölz geeignet
	Zitterpappel/Aspe/Espe <i>Populus tremula</i>	a-m	t-f	s	
	Trauben-Eiche <i>Quercus petraea</i>	a-m-r	t-f	s-h	
	Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>	a-m-r	(t)- f-n	s-h	
	Silber-Weide <i>Salix alba</i>	(a)-m-r	f-n	s-h	als Ufergehölz geeignet
	Winter-Linde <i>Tilia cordata</i>	m-r	t-f	h-sch	
	Sommer-Linde <i>Tilia platyphyllos</i>	m-r	f	h	
	Berg-Ulme <i>Ulmus glabra</i>	m-r	f-(n)	h-sch	
	Flatterulme <i>Ulmus laevis</i>	m-r	f-n	s-h	besonders für Auenstandorte
	Feldulme <i>Ulmus minor</i>	m-r	f-(n)	s-h	besonders für warme Gebiete und Flusstäler
10-20 m	Feld-Ahorn <i>Acer camestres</i>	m-r	t-f	s-sch	besonders für wärmebegünstigtes Hügelland an Flußauen
	Moorbirke <i>Betula pubescens</i>	a-m	f-n	s	
	Hainbuche/Weißbuche <i>Carpinus betulus</i>	m-r	f-r-(n)	s-sch	in Flusstälern auch im Mittelgebirge
	Vogel-Kirsche <i>Prunus avium</i>	m-r	f	h	etwas wärmeliebend
	Bruch-Weide/Knack-Weide <i>Salix fragilis</i>	a-m-r	f-n	h	Ufergehölz
	Eberesche/Vogelbeerbaum <i>Sorbus torminalis</i>	a-m	t-f	s-h	

Wuchshöhe	Gehölzart	Standortansprüche			Besondere Verwendungshinweise
		Nährstoffe a arm m mittel r reich	Bodenfeuchte t trocken f frisch n nass	Licht s sonnig h halbschattig sch schattig	
	Eisbeere <i>Sorbus tominalis</i>	m-r	t-f	s-h	nur für Unstrut-Triasland und sommerwarme Lagen am Harzrand
5-10 m	Hasel <i>Corylus avellana</i>	m-r	f	s-h	auch im Mittelgebirge bei genügend Sommerwärme und Nährkraft des Standortes
	Pfaffenhütchen <i>Evonymus europaeus</i>	m-r	t-f	s-sch	
	Faulbaum <i>Fragula alnus</i>	a-m	(t)-f-n	s-h	
	Wildapfel/Holzapfel <i>Malus sylvestris</i>	m-r	f	s-h	
	Traubenkirsche <i>Prunus padus</i>	m-r	f-n	h	als Ufergehölz geeignet
	Wild-Birne/Holz-Birne <i>Pyrus pyraeaster</i>	m-r	(t)-f	s-h	
	Kreuzdorn <i>Rhamnus cathartica</i>	m-r	t-f	s-h	für warme Böden
	Sal-Weide <i>Salix caprea</i>	a-m-r	t-f-n	s-h	
bis 5 m	Kornelkirsche <i>Comus mas</i>	m-r	t-f	s-h	nur für Unstrut-Triasland
	Blutroter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	m-r	t-f	h-sch	für sommerwarme Gebiete
	Zweiggriffiger Weißdorn <i>Crataegus laevigata</i>	m-r	t-f	s-h	nicht in Obstbaumgebieten (Apfel/Birne), da Wirtspflan- ze für Feuerbrand
	Eingriffiger Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	m-r	t-f	s-h	nicht in Obstbaumgebieten (Apfel/Birne), da Wirtspflan- ze für Feuerbrand
	Gemeiner Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>	m-r	t	s-h	nur für Unstrut-Triasland u. sonnenwarme Lagen am Harzrand
	Rote u. Gem. Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>	m-r	f	s-h	nur für Unstrut-Triasland u. sonnenwarme Lagen am Harzrand
	Schlehe/Schwarzdorn <i>Prunus spienosa</i>	m-r	t	s-h	
	Hunds-Rose <i>Rosa canina</i>	m-r	t-f	s-h	
	Rosen-Arten <i>Rosa div. spec.</i>	m-r	t-f	s-h	autochthones Material d. näheren Umgebung ver- wenden
	Brombeerarten <i>Rubus div. spec.</i>	m-r	t-f	s-h	autochthones Material d. näheren Umgebung ver- wenden
	Ohr-Weide <i>Salix aurita</i>	a-m-r	f-n	s-h	für moorige Standorte u. Kammlagen
	Grau-Weide <i>Salix cinerea</i>	a-m-r	f-n	s	Ufergehölz
	Purpur-Weide <i>Salix purpurea</i>	a-m-r	f-n	s	Ufergehölz

Wuchshöhe	Gehölzart	Standortansprüche			Besondere Verwendungshinweise
		Nährstoffe a arm m mittel r reich	Bodenfeuchte t trocken f frisch n nass	Licht s sonnig h halbschattig sch schattig	
	Korb-Weide Salix viminalis	m-r	f-n	s	Ufergehölz
	Hirsch-/Traubenholunder Sambucus racemosa	m-r	f	s-h	Berg- u. Hügelland
	Gemeiner Schneeball Viburnum opulus	a-f	f	s-sch	als Ufergehölz geeignet
Klettergehölze	Gemeine Waldrebe Clematis vitalba	m-r	f	s-h	wärmeliebend
	Efeu Hedera helix	m-r	f	h-sch	
	Wald-Geißblatt	a-m	f	s-h	

Um die Auswahl zu erleichtern, können folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Gehölze, die noch für Kammlagen über 800 m über NN geeignet sind:**
Eberesche, Sand-Birke, Moor-Birke, Berg-Ahorn, Ohr-Weide, Schwarz-Erle, Sal-Weide, Zitter-Pappel
- Gehölze, die für das Bergland geeignet sind:**
Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Rot-Buche, Berg-Ulme, Sand-Birke, Eberesche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Sal-Weide, Einige Wildrosen z.B. Hunds-Rose
- Gehölze, die für Sandgebiete z.B. Heidelandschaften besonders geeignet sind**
Sand-Birke, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Zitter-Pappel, Eberesche, Faulbaum, Hunds-Rose
- Ufergehölze für Bach- und Flußauen**
Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Traubenkirsche, Feld-Ulme, Flatter-Ulme, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Moor-Birke, Hasel, Purpur-Weide, Korb-Weide, Bruch-Weide, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Blurroter Hartriegel, Faulbaum, Kreuzdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Waldgeißblatt

Quelle:: „Heimische Gehölze“ MRU des Landes Sachsen Anhalt, 1997
geänderte Fassung aus „Schutzpflanzungen im Agrarraum“ mit Genehmigung des Sächsischen Staatsministeriums für Landwirtschaft