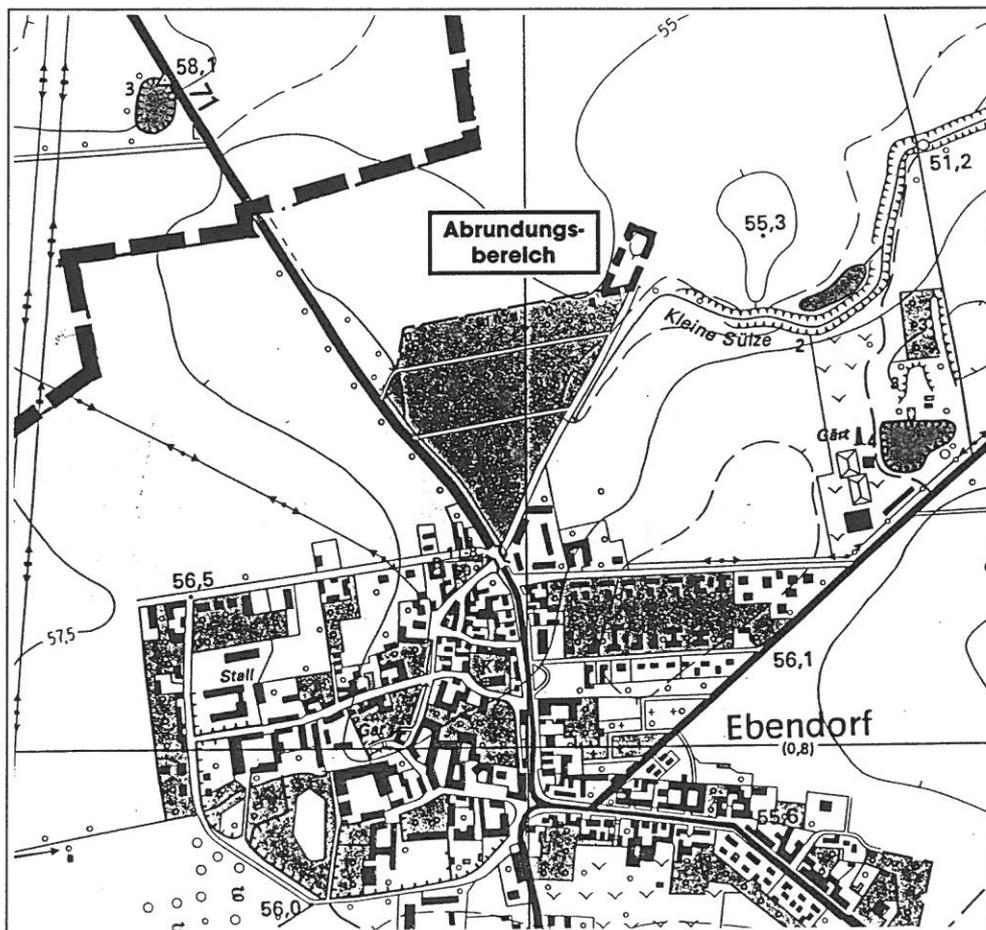


Gemeinde Ebendorf

Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß
§34 Abs.4 Nr.3 BauGB Abrundungssatzung "Mühlenfeld"

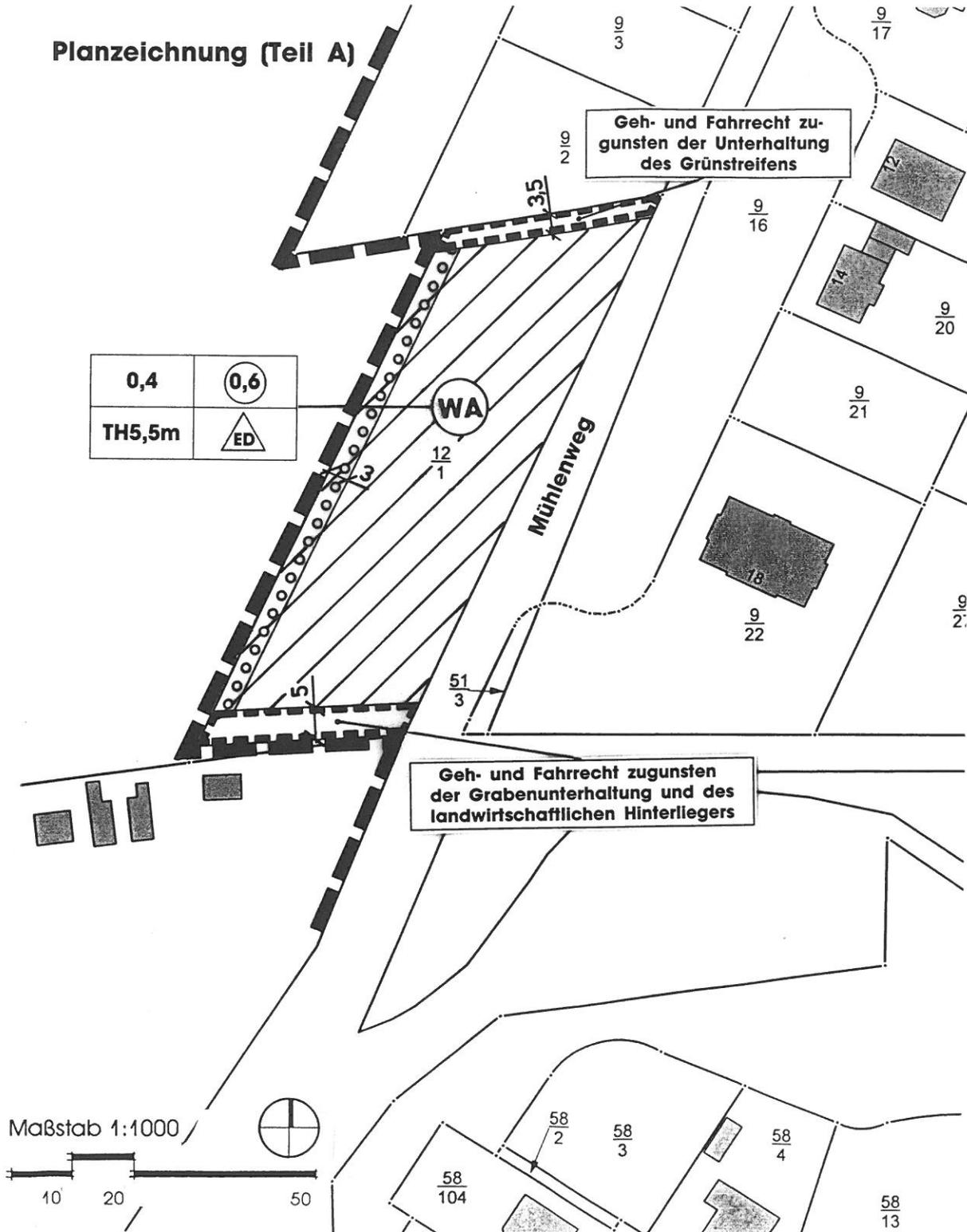


Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:10000

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Katasteramtes Haldensleben
Gemeinde Ebendorf, Gemarkung Ebendorf, Flur 1
Maßstab 1:1000 / Stand der Planunterlage: 20.01.2000
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch das
Katasteramt Haldensleben am: 20.01.2000
Aktenzeichen: A212/00

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)



Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage



Bereich der gemäß §35 Abs.4 Nr.2 BauGB
in den Innenbereich einbezogen wurde

ergänzende Planzeichen gemäß §9 Abs.1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete
(§4 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

0,6

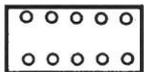
Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§20 BauNVO)

TH5,5m

Traufhöhe als Höchstmaß



nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§22 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Festsetzung:

dichte Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen



Fläche für ein Geh- und Fahrrecht

Satzung der Gemeinde Ebendorf

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB Abrundungssatzung "Mühlenfeld"

Auf Grund des §34 Abs.4 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 26.04.2000 folgende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Ebendorf Abrundungsbereich "Mühlenfeld", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt:

Ebendorf, den 17.05.2000



Teil B: Textliche Festsetzung

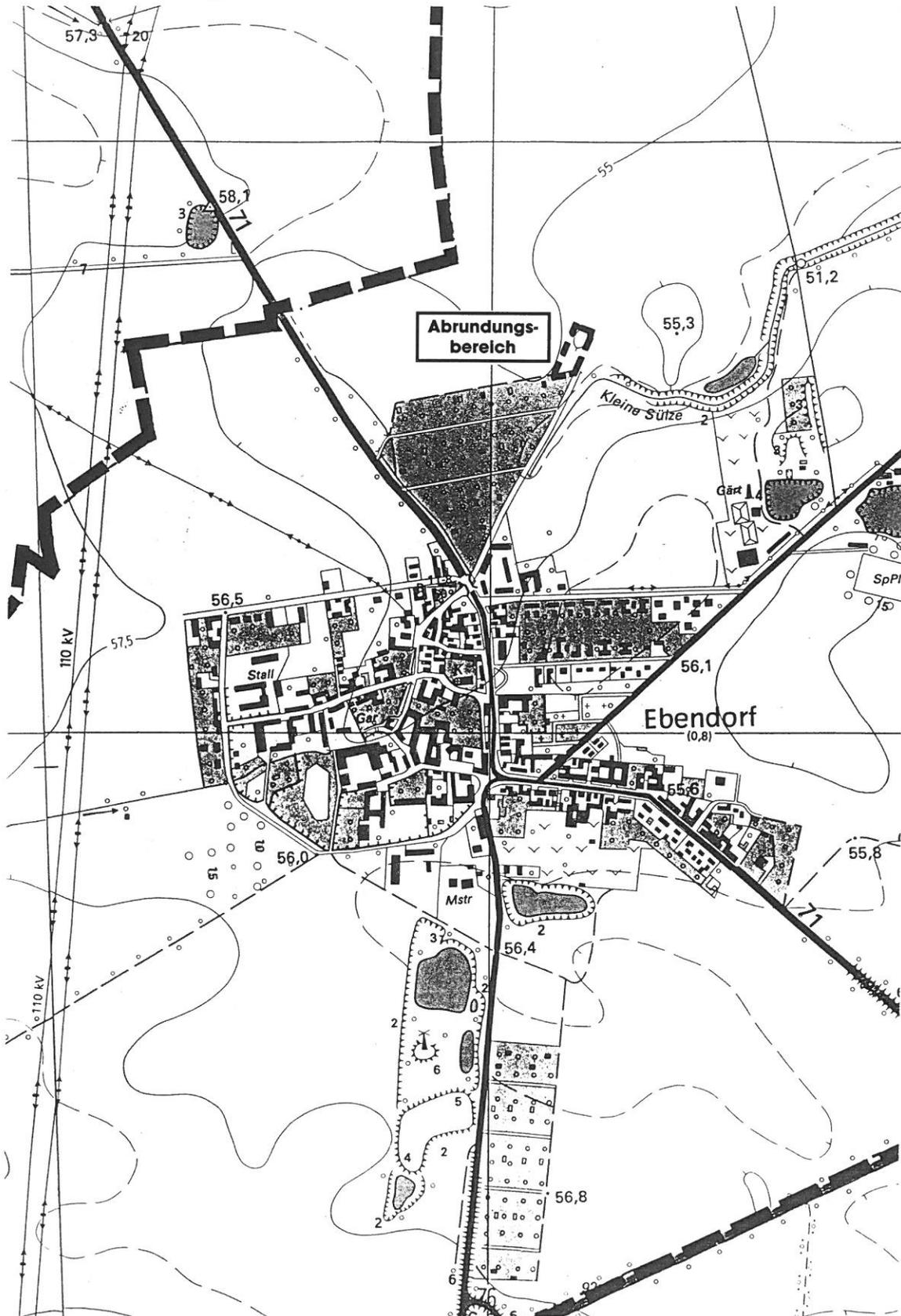
1. Gemäß §9 Abs.1 Nr.25a i.V.m. §34 Abs.4 BauGB wird festgesetzt, daß auf den festgesetzten Flächen ein 3 Meter breiter Streifen vollflächig mit Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen ist.

Pflanzliste

Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Fraxinus exelsior	- Gemeine Esche	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Ligustrum vulgare	- Liguster
Malus sylvestres	- Wildapfel	Rosa canina	- Wildrose
Prunus avium	- Vogelkirsche	Crataegus spec.	- Weißdorn
Pyrus pyraister	- Wildbirne	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
		Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
		Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche

Lage des Plangebietes

Maßstab 1:10000



Begründung zur Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB Abrundungssatzung "Mühlenfeld"

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Rechtsgrundlage	2
2. Rahmenbedingungen	2
3. Anlaß / Erfordernis	2
4. Begründung von Festsetzungen für den Abrundungs- bereich	2
5. Auswirkungen der Satzung	2
5.1. Erschließung	2
5.1.1. Verkehrserschließung	3
5.1.2. Ver- und Entsorgung	3
5.2. Belange der Landwirtschaft	3
5.3. Belange des Natur- und Umweltschutzes	3
6. Zusammenfassende Abwägung	4

1. Rechtsgrundlage

Die Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gemeinde Ebendorf Abrundungssatzung "Mühlenfeld" wird gemäß §34 Abs.4 Nr.3 BauGB aufgestellt.

2. Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung "Mühlenfeld" wird nördlich und östlich von der im Zusammenhang bebaute Ortslage begrenzt. Die benachbarte Bebauung ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Sie prägt auch den Abrundungsbereich (§35 Abs.4 Nr.3 BauGB).

3. Anlaß / Erfordernis

Der Eigentümer des Flurstückes 12/1 der Flur 1 Gemarkung Ebendorf beabsichtigt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung fünf Wohngebäude zu errichten. Der Geltungsbereich der Satzung grenzt zwar zweiseitig an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an, ist aber derzeit als Außenbereich gemäß §35 BauGB einzustufen. Die Aufstellung einer Abrundungssatzung ist mithin erforderlich.

4. Begründung von Festsetzungen für den Abrundungsbereich

Für den Abrundungsbereich wurde die Art der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl, die Geschossigkeit und die Bauweise festgesetzt. Die weiteren Beurteilungskriterien für die Zulässigkeit von Bauvorhaben sind aus der näheren Umgebung (§34 BauGB) ableitbar. Als Art der baulichen Nutzung wurde Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Prägung durch die nähere Umgebung. Es wurde eine Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 5,5 Metern festgesetzt. Dies entspricht einer 1¹/₂-geschossigen Bebauung. Weiterhin wurde festgesetzt, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, wie dies in der vorgesehenen Ortsrandlage sinnvoll ist.

5. Auswirkungen der Satzung

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 Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für die in den Innenbereich einbezogenen Abrundungen,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldernetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Das in den Abrundungsbereich einbezogene Grundstück liegt an einem vollständig ausgebauten Abschnitt des Mühlenweges und ist erschlossen. Die Erschließung ist damit gesichert.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Abrundungsgebiet kann an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Eine Versorgung mit Elektroenergie ist möglich.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Abrundungsgebiet kann an die örtlichen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Der Abrundungsbereich kann an das Fernmeldenetz angeschlossen werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die vorhandene Verkehrsfläche ist ausreichend, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Baugebiet Mühlenfeld ist vollständig an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

5.2. Belange der Landwirtschaft

Der Abrundungsbereich berührt derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in geringem Umfang. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ebendorf als Wohnbaufläche dargestellt. Die Zuwegung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche wird erhalten.

5.3. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in der Form berücksichtigt, daß entlang der neuen Grenze zum Außenbereich ein 3 Meter breiter Anpflanzstreifen festgesetzt wird. Dadurch wird eine Fläche von 360 m² vollflächig mit einem Feldgehölzstreifen bepflanzt. Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Bebauung entsteht, kann damit nach Auffassung der Gemeinde Ebendorf ausgeglichen werden. Gemäß einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurden die anzupflanzenden Arten in einer Pflanzliste festgesetzt.

6. Zusammenfassende Abwägung

Die vorliegende Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Abrundungssatzung "Mühlenfeld" nach §34 Abs.4 Nr.3 BauGB dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Ebendorf. Der Abrundungsbereich ist aufgenommen worden, um die Wirtschaftlichkeit der Erschließung entlang des Mühlenweges mit derzeit einseitiger Bebauung zu verbessern. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes und der Ver- und Entsorgung werden berücksichtigt.

Ebendorf, im April 2000

