

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Cobbelsdorf“
in der Fassung vom 11.11.2003**

**AM SPORTPLATZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 3. Änderung
PLANFASSUNG ZUR GENEHMIGUNG**
02.12.2003

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 1 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Cobbelsdorf“
in der Fassung vom 11.11.2003**

**AM SPORTPLATZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 1- SATZUNGSEXEMPLAR
3. Änderung
11.11.2003**

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Am Sportplatz", Gemeinde Cobbelsdorf

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage der von der Gemeinde Cobbelsdorf im Jahre 1995 bekannt gemachten Satzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung der Ortserweiterung der Gemeinde Cobbelsdorf im Sinne der Erschließung von Neubauflächen für den Einfamilienhausbau.

Viele der Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung entsprechen heutzutage nicht mehr den Anforderungen an eine am Markt plazierbare Form des Bauens, was bspw. das Verhältnis von Grundstückszuschnitten und Überbauungsmöglichkeiten betrifft. Aber es haben sich auch die generellen Rahmenbedingungen für die Bereitstellung von Wohnbauland, insbesondere auch im ländlichen Raum geändert, so dass die Gemeinde Cobbelsdorf mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Sportplatz" in Teilbereichen der Bebauungsplansatzung eine Neuausrichtung ihrer städtebaulichen Ziele in zeitgemäßer Form beabsichtigt, neu hinzu gekommene Erfordernisse berücksichtigt und letztlich mit vorliegender Änderung einen zeitaktuellen und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierenden Plan anstrebt.

Die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes, die nicht die Grundzüge der Planung berührten und durch einfachen Beschluss herbei geführt wurden, werden in die vorliegende 3. Änderung übernommen und eingearbeitet.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Cobbelsdorf gehört seit 1994 zur Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt).

Der ca. 750 Einwohner zählende Ort besitzt eine Gemarkungsfläche von 2.480 ha. Cobbelsdorf ist verwaltungstechnisch in den Landkreis Anhalt-Zerbst eingegliedert und liegt im Nordosten des Kreises.

Die Gemeinde ist auf die Entwicklungsziele Wohnen – örtliches Handwerk – Gewerbe und Landwirtschaft, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung ausgerichtet. Ihre naturräumlichen Qualitäten und Potenziale sind zugunsten der Entwicklung einer Naherholungsstruktur, das heißt des "Sanften Tourismus" zu orientieren.

Schon in den Jahren 1997 bis 1998 wurde durch die Gemeinde Cobbelsdorf ein Dorfentwicklungsplan zur Ortsentwicklung aufgelegt. Das in Zusammenarbeit mit den Bewohnern in Cobbelsdorf erarbeitete informelle Plankonzept zeigt Möglichkeiten und Notwendigkeiten der baulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Entwicklung sowie die der notwendigen Infrastruktur. Dieser Rahmenplan bildet neben dem ursprünglichen Bebauungsplan und der für die Ortslage im Jahr 2002 erarbeiteten und heute verbindlichen Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung, eine wesentliche inhaltliche Grundlage für die vorliegende Planung. Das rahmengebende Plankonzept der Dorfentwick-

lung soll auch künftig für Cobbelsdorf so etwas wie eine informelle Entwicklungsleitlinie darstellen.

Aus diesen und den in den Vorbemerkungen benannten Erwägungen heraus wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 10.02.2003 der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Sportplatz" in Cobbelsdorf gefasst.

Cobbelsdorf besitzt weder im Landesentwicklungsplan noch im Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau einen vorgeprägten zentralen Status. Für Cobbelsdorf ist das Mittelzentrum Wittenberg als auch das Grundzentrum Coswig (Anhalt) daher von besonderer Bedeutung.

Das Regionale Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau legt nördlich der Gemeinde in Präzisierung des Landesentwicklungsplanes

- ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft,
- ein Vorsorgegebiet für die Wassergewinnung und
- ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft fest.

Mit über 750 Einwohnern zählt Cobbelsdorf zu den großen Gemeinden im Landkreis Anhalt-Zerbst.

Die Landesstraße Nr. 121 (Hauptstraße) erschließt Cobbelsdorf als zentrale Ost-West-Achse und die Kreisstraße Nr. 2376 als Nord-Süd-Achse. Innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen befinden sich diese Straßen nicht in Baulastträgerschaft der Gemeinde. Über die Anschlussstelle Köselitz ist die BAB 9 über ca. sechs Straßenkilometer zu erreichen.

In Bezug auf das überörtliche Straßennetz besitzt Cobbelsdorf somit eine gute Verkehrslage. Das übrige Straßennetz besteht aus Wohnerschließungsstraßen, die durchweg im Zuge der Dorferneuerung eine Sanierung erfahren haben.

Cobbelsdorf besitzt keinen eigenen Bahnanschluss, der nächste Hauptbahnhanschluss mit der Strecke Roßlau – Wittenberg (Berlin) befindet sich in Coswig (Anhalt). Der Bahnhof ist von Cobbelsdorf über ca. 10 Straßenkilometer zu erreichen.

Busverbindungen zu den Nachbarorten werden durch entsprechende Linien des ÖPNV angeboten.

Des Weiteren ist die Gemeinde Cobbelsdorf ein hervorragender Ausgangsstandort für den sogenannten "Regionalen Landschaftstourismus".

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Gemeinde Cobbelsdorf noch nicht zur Anwendung kommen. Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes wurde bisher nicht in Angriff genommen, da mit Hilfe der Dorfentwicklungsplanung und der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für die

Gemeinde Cobbelsdorf eine aus gemeindlicher Sicht hinreichende Leitvorstellung, welche durch kommunale Beschlüsse unterstellt ist, für die Ortsentwicklung erarbeitet wurde.

Somit war für die Gemeinde Cobbelsdorf aus den Inhalten und Darstellungen der vorgenannten Planwerke bisher mit hinreichender Sicherheit eine grundlegende, ableitbare städtebauliche Entwicklung möglich.

Somit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BauGB für den Plangeltungsbereich weiterhin als Änderung des Vorzeitigen Bebauungsplanes, vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Cobbelsdorf anzusprechen, da sie für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, hauptsächlich zeitgemäße Wohnverhältnisse in diesem Teil der Gemeinde Cobbelsdorf ermöglicht und der beabsichtigten Entwicklung im Gemeindegebiet nicht entgegen steht.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung. Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,92 ha.

2.2 Notwendigkeit der Planänderung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gemeindeteil von Cobbelsdorf weitere Möglichkeiten der Eigenentwicklung zu geben.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst zum Zeitpunkt der 3. Änderung zu ca. 50% bebaute Flächen im nahen Ortsrandbereich von Cobbelsdorf. Eine weitere Bebauung der verbleibenden Grundstücke ist für die Gemeinde Cobbelsdorf ausgesprochen wünschenswert, um die städtebauliche Abrundung der Ortslage im Sinne einer Auffüllung des erschlossenen Baugebietes zu ermöglichen.

Die bisherigen Festsetzungen erschweren jedoch über Gebühr die Akquisition von Bauwilligen am Standort.

Durch die überwiegend vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird die gewachsene bauliche Struktur Cobbelsdorfs in adäquatem Maßstab, wie bisher im Bebauungsplan auch ermöglicht, fortgesetzt.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Planung kann entfallen, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um die Änderung einer bereits genehmigten Bebauungsplansatzung handelt.

So wird im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes funktional wie gestalterisch ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Gemeinde Cobbelsdorf planungsrechtlich unterbreitet.

Änderungsübersicht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Sportplatz" – Gemeinde Cobbelsdorf

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
Grundflächenzahl 0,2/0,25	Grundflächenzahl 0,4
GFZ als Höchstmaß	Entfall
Bauweise "nur Einzelhäuser zulässig" "nur Hausgruppen zulässig"	Entfall Entfall
Baulinien	Entfall
Baugrenzen	tw. geänderter Verlauf
Parkplatz Festwiese	Entfall
Festsetzung straßenraumbezogener Bauelemente	Entfall, bis auf Baumpflanzungen – die nach realisierten Standorten angepasst
Fußweg	Entfall
Bereich o. Ein- und Ausfahrt	Entfall
Einfahrtsbereich	Entfall
Parkanlage	Grünanlage
anzupflanzende Bäume, Sträucher	Entfall, tw. Erhalt bei vorh. Bäumen im Straßenraum
Umgrenzung der Flächen f. Garagen und Gemeinschaftsgaragen	Entfall, Ergänzung textlicher Festsetzungen
Geh- und Leitungsrecht	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
keine Abgrenzung unterschiedl. Stellung baulicher Anlagen	Abgrenzung der unterschiedlichen Stellung baulicher Anlagen
WA ₂ , WA ₃	WA ₃ – Entfall, WA ₂ - tw. Entfall
Dachform, Dachneigung	wird bauordnungsrechtl. gestalterische Festsetzung

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
Begrünung	komplette Überarbeitung
Begründung	komplette Überarbeitung

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

textliche Festsetzungen	Nr. 1	bleibt, wird redaktionell geändert und um die Zulässigkeit von Nebenanlagen ergänzt
	Nr. 2	Entfall
	Nr. 3	Entfall, dafür Planzeichen
	Nr. 4	1. Satz Entfall, 2. Satz wird bauordnungsrechtl. Festsetzung
	Nr. 5	wird geändert und auf § 14 BauNVO bezogen und zu Nr. 1 hinzugefügt
	Nr. 6	bleibt, wird geändert i. S. der Rechtsgrundlage und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
	Nr. 7	Entfall
	Nr. 8	Entfall, wird in Begründung aufgenommen
	Nr. 9	Entfall
	Nr. 10	wird geändert, konkretisiert (z. B. Planzeichen, SPPL wird Fläche für Gemeinbedarf, Parkanlage wird Grünanlage)
	Nr. 11	wird geändert
	Nr. 12	wird geändert
	Nr. 13	Entfall
	Nr. 14	Entfall
	Nr. 15	bleibt, nur redaktionelle Änderung
	Nr. 16	Entfall

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baul. Anlagen: Dachform und Dachneigung	bleibt, wird redaktionell geändert
Dachaufbauten, Dacheinschnitte	Entfall
Kniestock	Entfall
Sockelhöhe	Entfall, wird bauplanungsrechtl. Festsetzung

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
Dacheindeckung	bleibt, wird redaktionell geändert
Fassade	bleibt, wird redaktionell geändert
Gartenhäuser, Geschirrhütten	Entfall
2. Vorgärten	Entfall
3. Einfriedungen	bleibt, wird redaktionell geändert
4. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen	bleibt, wird redaktionell geändert
5. Stellplätze	Entfall

neuer Planungsgegenstand:

- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Unterscheidung Grünflächen öffentlich/privat
- Löschwasserentnahme
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Artenlisten

2.3 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das etwa 5,92 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand zwischen der Hauptstraße und der Lindenstraße. Es wird begrenzt im Norden durch die Hauptstraße und die südliche Grenze der Flurstücke 3/12, 3/13, 4/17, 4/18, 5/13, 5/14, 5/4, 5/15, 14/2 und 14/1, im Osten durch die westliche bzw. südlische Grenze der Flurstücke 15, 15/2, 16/1 und 18/2, im Süden verläuft die Grenze durch das Flurstück 62/2, worauf sich der Sportplatz befindet sowie durch das Flurstück 61/2, im Westen durch die nördliche Grenze der Flurstücke 61/1, 63/1, 63/4, 64/2 sowie die Lindenstraße.

In den eingangs benannten informellen und verbindlichen Planungen der Gemeinde Cobbelsdorf wird das Gebiet des vorliegenden Plangeltungsbereiches in seiner bisherigen Lage gewürdigt bzw. in den bestehenden Grenzen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen nicht.

2.4 Planinhalt

- Baugebiete, Allgemeine Wohngebiete (WA)

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche wie landschaftlich eingebundene Lage von Cobbelsdorf wird mit den vorliegenden Allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Bauland befriedigt.

In der bisherigen Bebauungsplansatzung wurden Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete (WA) entwickelt. Entsprechend der geplanten Nutzung bleiben auch in der 3. Änderung Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Baugebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung wird seitens der Gemeinde für erforderlich gehalten. Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO wird auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO um die sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe und Tankstellen reduziert. Mit den verbleibenden Nutzungen ist die Zweckbestimmung als Allgemeines Wohngebiet gewahrt.

Die Gemeinde Cobbelsdorf wird beim Verkauf der parzellierten Grundstücke über privatrechtliche Regelungen für die Käufer und deren Rechtsnachfolger sicher stellen, dass neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden, auch andere nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO vorgesehene Nutzungen realisiert werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Hierin ist eine wesentliche Änderung gegenüber der ursprünglichen Planfassung mit Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,25 zu sehen, welche eine zeitgemäße Ausnutzbarkeit der Grundstücke aufgrund der von der Gemeinde vorgenommenen Parzellierung nunmehr erwarten lässt.

Entsprechend § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. möglich. So haben Bauherren mit kleinen Grundstücken keine zu starke Beeinträchtigung der Bebaubarkeit hinzunehmen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in den Zufahrtsbereich von der Lindenstraße aus entspricht der angrenzenden, tatsächlichen Wohnnutzung. Die Anlieger dieser Grundstücke sind auch Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Eine Festsetzung von Maß und Bauweise wird hier nicht vorgenommen. Es handelt sich bei diesem untergeordneten Planteil um nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die Geschossigkeit wurde beibehalten, die Geschossflächenzahl in der 3. Änderung gestrichen, da ihr aufgrund der angestrebten Bebauung bzw. festgesetzten Geschossigkeit keinerlei sonstige Regelungsrelevanz zukommt.

Unabhängig davon wird die Errichtung eines Drempels zur besseren Nutzbarkeit der Dachgeschossflächen nicht ausgeschlossen. Insofern unterliegt der Dachgeschossausbau lediglich der Regelung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO LSA (2/3-Regelung), so dass hier im Dachgeschoss bis unterhalb 2/3 der Geschossfläche des Erdgeschosses errichtet werden können, ohne dass ein Vollgeschoss entsteht.

Diese Ausbaureserve wird von der Gemeinde Cobbelsdorf, im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarschaften, als ausreichend angesehen.

Da das Bebauungsplangebiet insgesamt im Übergang zur offenen Landschaft gelegen ist, wird insbesondere in den Randbereichen der Siedlung keine unzuträgliche bauliche Verdichtung zugelassen. Dies hat letztendlich die Beibehaltung der Festsetzung einer offenen Bauweise in allen Baugebieten zur Folge.

Auf die Festsetzung von Baulinien im ehemaligen WA1 wird in der 3. Änderung verzichtet, da sie sich nicht als städtebaulich hinreichend begründbar und erforderlich für eine notwendige, prinzipielle städtebauliche Ordnung in diesem Bereich erwiesen haben.

Viel wesentlicher für die Gemeinde Cobbelsdorf bleibt in diesem Zusammenhang das Festlegen der resultierenden Gebäudestellungen durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung als städtebaulicher Grundsatz. Hierbei wird die traditionell in ländlichen Siedlungen "nach innen" gerichtete Geschlossenheit der Bebauung und andererseits die Öffnung der Grundstücke zur Landschaft hin unterstrichen.

Über eine textliche Festsetzung wird die zulässige Sockelhöhe neuer Gebäude geregelt. Dieser, in der bisherigen Bebauungsplansatzung als bauordnungsrechtliche Festsetzung geregelte Sachverhalt, wird im bauplanungsrechtlichen Festsetzungsteil aufgenommen. Dabei stehen die Vermeidung einer übermäßigen Höhenentwicklung, im Hinblick auf die Straßenraumsituation, angrenzend an die Baugebiete und damit die vorhandenen Nachbarschaften im Vordergrund. Ausnahmen hierzu sind jedoch im Hinblick auf mögliche Belange der Entwässerung und des vorhandenen Grundwasserstandes zulässig. Die gleiche Intension verfolgt die Festsetzung zu den Geländeauflastungen und Abgrabungen zur Modellierung des Grundstücksgeländes in Bezug auf das vorhandene, natürliche Gelände.

In Anlehnung an die historischen Dachformen Cobbelsdorfs und um ein Durcheinander unterschiedlicher Dachformen und somit Orientierungslosigkeit im Ortsbild zu vermeiden, sind unter städtebaulichen Ordnungskriterien als Dachformen der Gebäude lediglich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Hierfür wurde eine örtliche Bauvorschrift dem Bebauungsplan angefügt.

Für vorhandene bauliche Anlagen vor der Bekanntmachung der 1. Änderung

gelten die Bestimmungen zum Bestandsschutz.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Fassaden bleiben erhalten.

Die Baugebiete WA3 und Teile von WA2, welche von der Lindenstraße aus erschlossen werden, entfallen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit allen seinerzeit festgesetzten Inhalten ersatzlos, da die Gemeinde hierfür kein Nachfragepotenzial am Markt mehr erkennen und so die zusammen hängende Grünstruktur der Dorfaue in der bisherigen Form erhalten und entwickelt werden kann.

Allgemein gilt:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBl. LSA S. 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gem. § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

- Flächen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird südlich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen "Spielplatz" und "Festwiese" eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die nähere Spezifizierung dieser Fläche bezieht sich auf "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen". Auf dieser Fläche befindet sich, neben dem Sportlerheim im Zusammenhang mit dem auf dem Flurstück 62/2 befindlichen Sportplatz der Gemeinde Cobbelsdorf, auch künftig eine Anzahl von Pkw-Stellplätzen, die die Gemeinde entsprechend dem Nutzungszweck der Fläche für den Gemeinbedarf beabsichtigt vorzuhalten.

Über die Festsetzung von Baugrenzen ist die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei geregelt.

Das Maß der Bebauung entspricht der derzeit anzutreffenden und wird somit eingeschossig festgesetzt. Die Möglichkeit des Abstellens einer notwendigen Anzahl von Pkw wird über die Festsetzung von Stellplätzen in diesem Bereich geregelt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird aus der bisherigen Bebauungsplansatzung übernommen.

- Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Der Bebauungsplan der 3. Änderung nimmt auf die hergestellte Verkehrsraumsituation im Geltungsbereich Bezug und setzt die eingemessenen Verkehrsflächen nach Abschluss ihrer Realisierung fest.

Die Bezeichnungen "Ahornweg" und "Fliederweg" wurden entsprechend der Örtlichkeit vermerkt.

Die kadastralisch noch nicht herausgemessene, jedoch real existierende Verbindung der Lindenstraße zur Hauptstraße, wird durch die Gemeinde im Rahmen des weiteren Vollzuges des Bebauungsplanes aufgegriffen und einer Vermessung zugeführt.

Die in der bisherigen Bebauungsplanungssatzung enthaltene starke Untergliederung hinsichtlich der Elemente des künftigen Straßenraumes wird in der vorliegenden 3. Änderung fallen gelassen, da im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen teilweise abweichende Untergliederungen des Straßenraumes vorgenommen wurden. Somit werden die verbleibenden Wohngebiete des Plangeltungsbereiches über das vorhandene Straßen- und Wegenetz erschlossen.

Die Baumbepflanzung im Sinne der Festsetzung "zu erhaltender Baum" im Straßenraum dokumentiert die im Zuge der Erschließung des Baugebietes vorgenommenen Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum.

Das gesamte Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird über Regenwasserkanalisationen abgeführt.

Im Rahmen der 3. Änderung entfallen die in der bisherigen Bebauungsplansatzung vorgesehenen Stellplätze im Bereich der Festwiese. Etwa in diesem Bereich befindet sich nunmehr die mögliche Wegeanbindung zur Erschließung der Fläche für den Gemeinbedarf, auf welcher sich das Sportlerheim der Gemeinde Cobbelsdorf befindet. Die Zuwegbarkeit über die öffentliche Grünfläche "Festwiese" zur Fläche für den Gemeinbedarf wird über eine textliche Festsetzung entsprechenden Inhalts festgesetzt.

Die Wegebreite wird für den Begegnungsfall Pkw/Lkw mit 4,75 m Breite gewählt.

Das bisher in der Bebauungsplansatzung enthaltene "Geh- und Leitungsrecht" nördlich der Einmündung des Ahornweges auf die Hauptstraße entfällt, da hier im Zuge des Neuausbaus der Hauptstraße ein Gehwegverlauf außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück in der Hauptstraße gesichert wird. Hingegen wird südlich der Einmündung des Ahornweges eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt, welche zulauft über die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung (Pumpstation) sich erstreckt und dann die bereits vorhandene Anbindung an die Lindenstraße mit dem Zusatz, dass Zu- und Abfahrtsverkehre des Versorgungsträgers entsprechend zulässig sind, erreicht.

Damit wird in Teilen das in der bisherigen Bebauungsplansatzung vorhandene Geh- und Leitungsrecht ersetzt. Der Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der Fläche für die Abwasserbe-

seitigung wurde einvernehmlich zwischen Versorgungsträger und Gemeinde geregelt.

Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95) zugrunde zu legen.

Eine straßenbegleitende Begrünung durch standortgerechte, heimische Laubbäume ist, wie oben benannt, im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen bereits erfolgt.

Die Eckausrundungen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Stellplätze wurden im Zuge der Erschließung des Bebauungsgebietes im öffentlichen Straßenraum festgelegt. Private Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die in der bisherigen Bebauungsplansatzung festgesetzten Garagenflächen werden in der 3. Änderung ersatzlos gestrichen.

Aufgrund des angestrebten Charakters der Allgemeinen Wohngebiete – vorgesehen sind nunmehr ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser – ist es problemlos möglich, die gem. § 52 (1) BauO LSA notwendigen Einstellplätze (und Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Mit einer textlichen Festsetzung wurde im Sinne der in der bisherigen Bebauungsplansatzung enthaltenen Regelungen bestimmt, dass bei der Anlage von Stellplätzen auf Grundstücken darauf zu achten ist, dass mindestens 75% der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwabe und breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster).

Ein Bereich für Stellplätze, welcher sich in seiner Nutzbarkeit sowohl auf die Festwiese als auch das Sportlerheim und das außerhalb des Geltungsbereiches liegende Schwimmbad der Gemeinde Cobbelsdorf in der Nutzung beziehen können, werden in der Möglichkeit ihrer Errichtung über eine zeichnerische Festsetzung im Rahmen der Fläche für den Gemeinbedarf als zulässig bestimmt.

- Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Auf ihnen besteht gemäß der bisherigen Bebauungsplansatzung die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort, Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungsplansatzung zielen auf eine naturschutzfachliche Aufwertung dieser Bereiche ab. In Interpretation und Ergänzung der bisherigen Bebauungsplansatzung werden, im Rahmen der 3. Änderung, im Geltungsbereich entsprechend des Bestandes bzw. des angestrebten Entwicklungszieles Flächen mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung

von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Darüber hinaus erhält die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage Dorfaue" die Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hierbei soll insbesondere die in der bisherigen Bebauungsplansatzung bereits enthaltene Möglichkeit der Öffnung des verrohrten Grabens und der Entwicklung eines naturnahen Bachlaufs mit entsprechender naturräumlicher Umgebung Rechnung getragen werden. Zum Schutz des vorhandenen Potenzials sowie des prägenden Landschaftsbildes aber auch des ökologisch wertvollen Bodens ist es notwendig, diesen Bereich unbebaut zu lassen.

Zwei weitere Grünflächen wurden ebenfalls aus der bestehenden Bebauungsplansatzung übernommen und tragen die Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Festwiese".

Anstelle des teilweise entfallenen Allgemeinen Wohngebietes WA2 der bisherigen Bebauungsplansatzung wurden in Teillbereichen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes bzw. einer vorhandenen Grabensituation entlang der Lindenstraße, Flächen mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Die Möglichkeit der Erschließung der verbleibenden Baugrundstücke des ehemaligen WA₂ wird über eine textliche Festsetzung neu geregelt.

Östlich des Ahornweges wurde die bisher bereits ausgeführte Bepflanzung mit dem vorgenannten Erhaltungsgebot belegt. Die gemäß bisheriger Bebauungsplansatzung noch nicht ausgeführten Teile besitzen weiterhin das Pflanzgebot im Sinne der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Zuge einer möglichen Objektplanung des Bereiches der Grünanlage "Dorfaue" ist zu berücksichtigen, dass eventuell notwendige Wege, die den Bereich erschließen, in einem wassergebundenen Belag zu befestigen sind. Einzig das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, welches die Fläche für den Gemeinbedarf erschließt und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festwiese" quert, ist aufgrund des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs in versiegelter Bauweise zulässig.

Die, entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Entwicklungs-, Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen, dienen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für die neuen Baugebiete einschließlich der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 1a (3) BauGB).

- Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Anhalt-Zerbst wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle mög-

lichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden. Die zentrale Deponie des Landkreises Anhalt-Zerbst ist die "Schlangengrube" im Staatsforst der Gemeinde Klieken.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie gegeben.

Die Systeme der Trinkwasser- und Abwasserversorgung sind in den vorhandenen Baugebieten in ausreichendem Zustand vorhanden. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist somit nicht erforderlich.

Das in den Baugebieten anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die hergestellte Regenwasserkanalisation ist damit nur für die Aufnahme des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Regenwassers bestimmt.

Trassenverläufe der technischen Infrastruktur werden mit Leitungsrechten außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Innerhalb der Bereiche mit Leitungsrechten dürfen außer Schuppen, Einzelaggregaten oder ähnliches keine Gebäude errichtet werden. In den durch die Leitungsrechte gesicherten Schutzstreifen dürfen Bauwerke nicht errichtet werden. Auch Baumwuchs und Bepflanzung mit tief wurzelnden Gehölzen ist unzulässig. Es dürfen hier nur sonstige Anpflanzungen, soweit sie die Sicherheit der Rohrleitungen/Kabel nicht beeinträchtigen, entstehen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort, bspw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen oder Messungen, zu ermitteln.

Allgemein gilt:

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1993, BGBl. I S. 1489) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991 S. 422) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluss- und Benutzungzwang.

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst für das Gebiet des Landkreises Anhalt-Zerbst, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt.

Nicht wiedereinsetzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft zu verbringen.

Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung - VerpackV) vom 12.06.1991 einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf der Hausmülldeponie ist unzulässig.

- Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, dass von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Hydranten sind im öffentlichen Straßenraum für die Löschwasserversorgung nicht leistungsfähig genug als Löschwasserentnahmestellen (mindestens 48 m²/h) über zwei Stunden, bei einer überwiegenden Bauart mit kleiner Brandausbreitung, vorhanden. Über eine textliche Festsetzung wird das Einrichten eines Feuerlöschteiches bzw. einer Wasserzisterne auf der Grünfläche "Dorfaue" als zulässig geregelt. Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Anhalt-Zerbst herzustellen.

Die verkehrsmäßige Erschließung wird so hergerichtet, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t befahren werden kann (hier: Feuerwehrfahrzeuge).

Bei der weiteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung bezüglich Lage und Anzahl etwaiger Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass die Flächen für die Feuerwehr entsprechend VV BauO LSA § 5 gewährleistet sind.

- Landschaftspflege und Grünordnung

Die naturräumliche Zuordnung weist Cobbelsdorf der Landschaftseinheit Wittenberg-Roßlauer-Vorfläming zu, die durch die Vorgänge der Saalekaltzeit geformt wurde. Der Fläming selbst geht südlich des Hubertusberges in das Urstromtal der Elbe über. Die saalekaltzeitlichen Sedimente stellen sich als Sande, sandige Platten und Endmoränen dar.

Als wesentliche Substrattypen sind stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, lehmiger Schluff und Schluff zu nennen. Je nach Sandanteil ist das Puffervermögen als gering bis mittel einzustufen, ebenso ist das Wasserhaltevermögen abhängig vom Anteil sandiger Substrate. Stellenweise treten staunässebeeinflusste Böden auf.

Das Niederschlagsmittel beträgt 600 mm pro Jahr, die mittlere Jahrestemperatur liegt im Januar bei 0°C, im Juli bei 18°C.

Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit wird als mittel eingeschätzt, große Teile des Fläming selbst sind mit Kiefernwald bestockt.

Der Geltungsbereich selbst stellt sich vor Beginn der Baumaßnahmen als landwirtschaftliche Fläche dar, an die sich im Südosten der Sportplatz anschließt. Im Zuge des Sportplatzneubaus wurden Erdbewegungen im Geltungsbereich durchgeführt. Das Gelände fällt nach Südwesten – in Richtung Lindenstraße – ab, erkennbar ist der ursprüngliche Bereich des nunmehr verrohrten Grabens.

Auf den zum Teil geschobenen und verdichteten Böden findet Grünlandnutzung statt in Form von Wiese oder Rasen, in Randbereichen kommt stellenweise Ruderalfür auf.

Baumbestand ist in Form einer mehrreihigen Pappelpflanzung entlang des verrohrten Grabens und im Bereich der Abwasseranlage (Pumpstation) zu verzeichnen, daneben befindet sich eine Anzahl von tw. recht alten Obstbäumen im Bereich des Kinderspielplatzes, der Graben entlang der Lindenstraße wird ebenfalls von Obstbäumen begleitet. Insbesondere das Areal westlich des Sportplatzes unterliegt intensiver Nutzung: Spielplatz, Festwiese, Zugang zum Sportplatz (fahren und parken).

Die bauliche Nutzung der Flächen entspricht dem Eingriffstatbestand, wie er in § 8 NatSchG LSA dargestellt wird, wenn „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“, zu erwarten sind.

Dies ist der Fall, wenn bisher unbebaute, offene Bodenfläche bebaut oder versiegelt wird. Der Boden verliert hier seine Funktionen im Naturhaushalt wie Aufnahme und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Standort von Pflanzen und damit Lebensraum für Flora und Fauna sowie klimatische Ausgleichsfunktionen, z. B. durch das Verlorengehen der Verdunstungsfähigkeit.

Der Verlust dieser Funktionen wirkt hier als nachhaltige Beeinträchtigung, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen ist.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wird der Bewertungsmaßstab des sog. Hessischen Modells gewählt, anhand dessen Wertpunktesystems die Ausgangssituation mit der nach Realisierung einer möglichen Bebauung zu erwartenden verglichen wird (Vorher-Nachher-Vergleich).

Als Maß für eine zukünftige Bebauung / Versiegelung wird bei zulässiger Überschreitung der GRZ von max. 50 % ein Maximum von 0,45 und 0,6 angenommen. Für die zukünftige Gestaltung der Gärten ist eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben, sowie die Umgrenzung der Grundstücke mit Hecken, um kompensatorisch i. S. d. Eingriffs-/ Ausgleichsbalanzierung zu wirken.

Der Grabenbereich soll in seinem ökologischen Entwicklungspotential gefördert werden. Neben der Möglichkeit der Öffnung der Verrohrung und einer naturnahen Gewässergestaltung soll insbesondere das Grünland zur naturnahen, artenreichen Wiese entwickelt werden, die strukturelle Vielfalt soll durch gruppenweise Gehölzpflanzungen gefördert werden. Vorhandene standortgerechte Gehölze – vor allem die Obstbäume - sind bei Abgang durch gleichartige, Pappeln und Nadelbäume durch heimische Gehölze zu ersetzen.

Insgesamt wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans eine Versiegelung von nunmehr rd. 1,62 ha ermöglicht, womit diese Fläche dem Naturhaushalt entzogen wird. Dieser nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts steht der als „Dorfaue“ benannte Bereich gegenüber, für den neben der Zulässigkeit der Öffnung des Grabens weitere Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung und Förderung der Strukturvielfalt festgesetzt werden, die zusammen mit den Erhaltungs- und Pflanzgeboten rd. 2,99 ha umfassen.

Dem Eingriff, der durch die Bauleitplanung in Form der geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Verkehrsflächen vorbereitet wird, steht die ökologi-

sche Aufwertung der „Dorfaue“ kompensatorisch als Ausgleich gegenüber. Dazu tragen insbesondere die innerhalb der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen bei, die sich über rd. 1,63 ha erstrecken.

Bei der Anwendung des Hessischen Modells zur Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich so eine Kompensationsrate von rd. 93,0% (92,5%).

Anzumerken ist hier noch, dass das Entwicklungspotential der „Dorfaue“ zunächst in seinem Anfangsstadium bilanziert wird, wobei zukünftig, erreichbare höhere Wertigkeiten nicht berücksichtigt werden.

Die tabellarische Übersicht der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung anhand des Hessischen Modells ist als Anlage beigefügt.

- Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Von der angrenzenden Landesstraße L 121 sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB = Tag/Nacht zur Folge hätten.

- Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lt. Altlastenkataster für den Landkreis Anhalt-Zerbst keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen.

Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst verwiesen.

2.5 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

- Kampfmittel (Landkreis Anhalt-Zerbst – Ordnungsamt, SG Kampfmittel)

Eine Belastung des Geländes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampf-GAVO) vom 05. Mai 1995 zu verfahren.

2.6 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung (wird nach dem Planverfahren ergänzt)

2.7 Flächenübersicht

Gesamtfläche	5,92 ha	100%
<u>Baugebiete</u> - Allgemeine Wohngebiete	2,21 ha	37,33%
<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>	0,19 ha	3,2%
<u>Verkehrsflächen</u> - Straßenverkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,40 ha 0,03 ha	6,8% 0,5%
<u>Grünflächen</u> - Öffentliche Grünflächen - Private Grünflächen	2,50 ha 0,50 ha	42,23% 8,44%
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>	0,09 ha	1,5%

2.8 Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die durch die Örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen beziehen sich auf den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Sportplatz“.

Durch die Festlegung von Mindestanforderungen für Dachformen der Häuser soll das Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustuktur und der Landschaft eingefügt werden.

Das Ziel, eine bessere Einbindung dieses Bereiches in das Landschaftsbild durch besondere Gestaltung der Baukörper im Hinblick auf die Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckungen zu erreichen, sowie die Integration der Fassaden in das Erscheinungsbild des angrenzenden Dorfes zu bewirken und darüber hinaus eine maßvolle Gestaltung der Einfriedungen zuzulassen, wird zudem mit einer maßgerechten Silhouettenwirkung (Ortsansicht) durch die Lage am Ortsrand begründet.

Mit den Festlegungen soll somit die Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicher gestellt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen aller nachfolgend genannten Örtlichen Bauvorschriften

ausreichende Variationsmöglichkeiten den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Zu den Paragraphen:

§ 1: Der räumliche Geltungsbereich für die Örtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Sportplatz".

§ 2: Die Ortslage Cobbelsdorf ist im Dorfkern und den Ortserweiterungen durch Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, teilweise auch starker Neigung geprägt. Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachformen stellen sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen verunstaltet wird.

Mit der Vorgabe der Stellung der Hauptgebäuuderichtung soll bewirkt werden, dass sich die zukünftig zu errichtenden Gebäude in einer Weise zur Straße orientieren, wie sie in der jeweils benachbarten Bebauung bereits überwiegend vorhanden und ortstypisch ist. So soll eine für die Ortslage typische Orientierung der Bebauung als grundsätzliche städtebauliche Orientierung entstehen.

Die gestalterischen Festsetzungen der Dachform wurden entsprechend der bestehenden Bebauungsplansatzung übernommen und lediglich redaktionell angepasst.

§ 3: Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung. Durch die Vorschrift soll die Disharmonie im Ortsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden.

Durch die Zulässigkeit von Solaranlagen bis zu 1/3 der zugehörigen Dachfläche soll ökologischen Gesichtspunkten entsprochen werden. Es wird dadurch beispielsweise ermöglicht, auch regenerative Energien zu nutzen.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachdeckung wurden entsprechend der bestehenden Bebauungsplansatzung übernommen und lediglich redaktionell angepasst.

§ 4: Die Fassaden sollen in ihrem Erscheinungsbild den traditionell dörflichen Materialien entsprechen. Die im Ort vorhandenen Gebäude mit Putz- oder Ziegelfassaden stellen, neben wenigen für den Fläming typischen Holzverkleidungen, an Gebäuden das Haupterscheinungsbild in Cobbelsdorf dar. Diese durchaus in moderner Form gewollte Fortsetzung des Materialmixes wird für das vorliegende Bebauungsplangebiet mit den Festlegungen zu Fassaden angestrebt.

Somit wirken Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Metall verunstaltend und sind nicht geeignet, einem einheitlichen dörflichen Gesamtbild Rechnung zu tragen. Bei der Vielfalt der anwendbaren Farbtöne im Zuge der Farbgebung der Fassadenflächen, wird einer breiten Palette an Gestaltungsmöglichkeiten und -wünschen künftiger Bauher-

ren entsprochen.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassade wurden entsprechend der bestehenden Bebauungsplansatzung übernommen und lediglich redaktionell angepasst.

- § 5 Die bisherigen Festsetzungen zur angemessenen Gestaltausprägung des Plangebietes wäre nur eingeschränkt wirksam, wenn eine unüberschaubare Vielfalt an Einfriedungen das insgesamt harmonische Erscheinungsbild des Straßenraumes negativ beeinträchtigen würden. Ziel ist es somit, entsprechend den Festlegungen eine eingegrenzte Auswahl zur Verfügung zu stellen und Ihre Gestaltung festzulegen. Damit wird im Geltungsbereich die Höhe der Einfriedung, welche öffentliche Verkehrsflächen und private Flächen voneinander trennen, geregelt. Die Festlegung zum Material sollen das naturräumliche Erscheinungsbild in diesem Bereich möglichst wenig beeinträchtigen und gleichzeitig den Schutz der privaten Flächen mit den eben dort festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke sicher stellen.
- § 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) begründet.

3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

3.1. Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde ist Eigentümer sämtlicher Baugrundstücke (die bisher nicht bebaut wurden) des Geltungsbereiches.

3.2. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

3.3. Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Cobbelsdorf vorgenommen.

3.4. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ²⁾
- Grenzregelung ²⁾
- Enteignung ²⁾
-

Die in der bisherigen Bebauungsplansatzung in der Begründung getätigten Ausführungen, dass zuerst ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt werden muss, wurde zwischenzeitlich durch die durchgeföhrten Vermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt und ist als überholt anzusehen.

4. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MAßNAHMEN

Der Ausbau der im Plangeltungsbereich festgesetzten Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Cobbelsdorf vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht geteilt und über die Anliegerbeiträge/den Grundstücksverkehr erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Haushalt finanziert.

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Herstellung der Erschließung gemäß der bisherigen Bebauungsplansatzung wurde die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Gemeinde Cobbelsdorf erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen wurden durch die Gemeinde Cobbelsdorf durchgeführt. Der Anschluss an das Abwassernetz wurde erweitert.

Die Gemeinde Cobbelsdorf verfügt über ein vollständig nutzbares Abwasserentsorgungssystem.

Neben der Erweiterung des Abwassernetzes wurden auch die übrigen stadttechnischen Versorgungsnetze, entsprechend dem Bedarf der einzelnen Baugebiete, an diese herangeführt.

Besondere soziale Härten, die durch die bisherige Bebauungsplansatzung und die vorliegende 3. Änderung ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde Cobbelsdorf, im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

²⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Sportplatz" hat gem. § 3 (2) BauGB vom 07.07.2003 bis 08.08.2003 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 01.12.2003 durch den Gemeinderat der Gemeinde Cobbelsdorf als Begründung gebilligt.

Cobbelsdorf, den 01.12.2003.

Gebauer