

***Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
der Gemeinde Bornum
über die Grenzen
der im Zusammenhang bebauten
Ortsteile
(Innenbereich)
gem. § 34 BauGB,
und §90 BauO LSA***

ausgefertigt: Bornum, 26.04.2002



M. Rudolf
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG	3
1. ALLGEMEIN.....	3
2. GELTUNGSBEREICH.....	5
2.1. ERGÄNZUNGSFLÄCHEN (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB).....	5
BORNUM.....	5
TRÜBEN.....	5
GARITZ.....	5
KLEINLEITZKAU.....	6
3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9(1) NR. 1 BAUGB	7
4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 9 (1) NR. 1 BAUGB.....	8
5. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEMÄß § 9 (1) NR. 2 BAUGB8	
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 90 (4) BAUO LSA.....	9
7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN9	
8. ERSCHLIEßUNG	9
9. BODENORDNUNG.....	13
10. KOSTEN.....	13

Begründung

der Satzung der Gemeinde Bornum über die Ergänzung (Abrundung) der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 BauO LSA.

1. Allgemein

Der Rat der Gemeinde Bornum hat am 24.04.1997 beschlossen, die Ortsteile Bornum, Garitz, Trüben und Kleinleitzkau des Gemeindegebietes gemäß § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB abzurunden. Die Innenbereiche der genannten bebauten Ortsteile sind mit dieser Satzung festzulegen und zu definieren. Demzufolge ist die Innenbereichsgrenze durch Klarstellung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und die Ergänzungsflächen gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 festzulegen. Hierzu sh. Stellungnahme des Landkreises zum 3. Entwurf vom 28.05.2001.

Innerhalb der Gemeinde Bornum befinden sich in den einzelnen Ortsteilen verschiedene Kulturdenkmale. Es gilt für diese Baudenkmäler des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt die Genehmigungspflicht bei Veränderungen und der Umgebungsschutz § 14 (1) DenkmSchG LSA.

Bornum -	Backsteinkirche (außerhalb des Geltungsbereiches)
Garitz -	Dorfkirche (incl. Friedhof und Einfriedung)
	Backhaus (Feldsteinbau)
Kleinleitzkau -	Dorfkirche
Trüben -	Kirche Feldsteinbau

Grundsätzlich soll darauf geachtet werden, daß historisch gewachsene und bauliche Strukturen und historische Straßen- und Platzräume bewahrt werden. Neue Bebauungen sollten sich an der historischen Bebauung, sowohl hinsichtlich der Baumassen, Gebäudehöhe, Dachform ect. als auch hinsichtlich der Parzellenstruktur sowie der Bauweise (trauf/giebelständig), orientieren (sh. Stellungnahme Regierungspräsidium Dessau zum 3. Entwurf vom 22.05.2001).

Die Satzung soll die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Abrundung bzw. Ergänzung bestehender Siedlungsbereiche schaffen.

Die Satzung gemäß § 34 BauGB wurde aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bornum entwickelt.

Während des Verfahrens erfolgte eine schriftliche Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom 24. Juni 1997. Die Planung lag in der Zeit vom 10.7.1997 bis zum 11.08.1997 öffentlich aus. Weiterhin fand am 26. August 1997 eine Vorort-Beratung mit den zuständigen Mitarbeitern des Landkreises, des Regierungspräsidiums Dessau, der Verwaltungsgemeinschaft „Vorfläming“ und dem Bürgermeister statt. Diese Ergebnisse sowie die gegebenen Hinweise der befragten TÖB wurden mit den Gemeinderäten am 19.02.1998 beraten und in der Planung zum 2. Entwurf berücksichtigt. Die Hinweise sind im Text als Kursivschrift gekennzeichnet.

Es erfolgte zum 2. Entwurf eine weitere TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom 19.03.1998 und eine öffentliche Auslegung des Planes in der Zeit vom 23.03.1998 bis zum 24.04.1998.

Nach dieser Auslegung wurde der Flächennutzungsplan ohne die Baufläche östlich der Kreisstraße K 1255 genehmigt. Demzufolge mußte der 2. Entwurf der Ergänzungssatzung nochmals überarbeitet werden.

Es entfällt im 3. Entwurf diese ursprüngliche Entwicklungsfläche gem. BauGB-MaßnahmenG §4 Abs. 2a.

Der 3. Entwurf der Ergänzungssatzung vom November 2000 lag in der Zeit vom 5.3.2001 bis zum 6.4.2001 öffentlich aus gem. Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 22.02.2001. Die Träger öffentlicher Belange wurden in einem schriftlichen Verfahren mit Schreiben vom 12.04.2001 beteiligt.

Die gegebenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange zum 2. Und 3. Entwurf wurden der Begründung mit Kursivschrift ergänzt.

Die Bedenken wurden im Rahmen der Abwägung gem. Beschluß vom beschlossen und der Begründung sowie der Planzeichnung ergänzt.

Es handelt sich gemäß der Stellungnahme des Landkreises Anhalt-Zerbst um eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 + 3 BauGB

Die Klarstellung des Innenbereichs sowie die Ergänzung der Bauflächen in den einzelnen Orten ist mit den Zielen der Landesplanung und den städtebaulichen Zielen vereinbar und wird in der Folge begründet.

Die Notwendigkeit der Aufstellung der Satzung ist aufgrund vorhandener Bauanträge und Bauvoranfragen Bauwilliger in der Gemeinde erforderlich. Mit der Ergänzungssatzung werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich integriert, die als Bauland durch Bauwillige genutzt werden können. Die Ergänzungssatzung beinhaltet die Gebietsausweisung nach Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie die Bauweise mit einer festgelegten maximalen Bebauungstiefe gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und örtliche Bauvorschriften gemäß § 90 BauO LSA.

Eine rechtsverbindliche Bauleitplanung bestehend aus Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (Vorhaben- und Erschließungsplänen) ist im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden.

Die vorhandene Bebauung wurde anhand vorliegender Luftbildaufnahmen (Überfliegung Juni 1992) in die Flurkarten übertragen, so daß eine parzellenscharfe Abgrenzung vorgenommen werden kann. Die sich rückwärtig nicht überbaubaren anschließenden Grundstücksflächen sind als privates Grün (Haus- oder Nutzgärten) weiterhin zu nutzen und wurden in der Planzeichnung nicht dargestellt. Das Gleiche gilt für die öffentlichen Verkehrsflächen.

Hinweis der unteren Naturschutzbehörde

Die ausgewiesenen Abrundungsflächen der Flurstücke 70 und 58/2 der Flur 3 der Gemarkung Garitz befinden sich derzeit außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Garitz und sind demzufolge im Landschaftsschutzgebiet „Fläming“. Bevor für diese Flächen eine Abrundungssatzung erstellt werden kann, bedarf es ein förmliches Verfahren gemäß § 26 NatSchG LSA zur Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Das Verfahren wird von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst durchgeführt, das in Form eines Ratsbeschlusses durch die Gemeinde zu beantragen ist.

Von der Gemeinde Bornum wurde am 18.02.1998 der Antrag auf Verwaltungsänderung zur Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet gefaßt. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde dieses Verfahren erfolgreich durchgeführt. Die grünordnerischen Ziele sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen im Planteil „A“ festgelegt.

2. Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die gesamte Gemeinde Bornum und beinhaltet die Festsetzung der Innenbereiche in den Orten Bornum, Trüben, Garitz und Kleinleitzkau. Der Innenbereich ist durch eine umlaufende Grenze in der Planzeichnung dargestellt. Die dem Innenbereich zugeordneten Ergänzungsflächen bzw. Abrundungsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) sind durch verschiedene Schraffuren gem. der Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.1. Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Bornum

Der Innenbereich der Ortslage Bornum umfaßt die vorhandene Bebauung des Ortes. Die Grenze verläuft unmittelbar hinter der äußersten vorhandenen Bebauung.

In Bornum werden 2 Flächen als Ergänzungsflächen dem Innenbereich zugeordnet. Es handelt sich einerseits um die westliche Ergänzungsfläche der Flurstücke 18, 19 und einer Teilfläche des Flurstücks 20 der Flur 3 der Gemarkung Bornum nördlich der Langen Straße mit einer maximalen Bebauungstiefe von 30 m. Eine offene Bebauung ist in diesem Bereich gefordert.

Zum anderen wird eine nordöstliche Ergänzungsfläche zum Innenbereich erklärt. Es handelt sich hier um Teile des Flurstücks 66 der Flur 1 der Gemarkung Bornum. Hier ist eine maximale Bebauungstiefe von 30 m gestattet.

Trüben

Durch die Schließung vorhandener Baulücken und der ausgewiesenen Ergänzungsflächen an den Ortsrändern wird der Innenbereich der Ortslage festgesetzt.

So werden die nachfolgend genannten Teilflächen der Flur 5

- des Flurstücks 50 mit einer Tiefenbegrenzung von 25 m,
- der Flurstücke 37 und 36 mit einer festgesetzten Bebauungstiefe von 40 m nördlich der Zerbster Straße,
- des unbebauten Flurstück 164 / 77 südlich der Zerbster Straße
- sowie des Flurstücks 92

dem Innenbereich zugeordnet.

Garitz

Die Ortslage Garitz wird an den Ortsrändern abgerundet, so daß 4 unbebaute Teilflächen zum Innenbereich erklärt werden. Dabei handelt es sich am Westrand des Ortes um die Teilfläche des Flurstücks 45 und 46 der Flur 2 nördlich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 187a. Die Bebauungstiefe und Gebäudestruktur soll sich an die umgebene Bebauung anlehnen. Demzufolge ist keine Bebauungstiefe festgelegt.

Die östliche Begrenzung des Innenbereichs bildet die äußere Bebauungsgrenze des Flurstücks 27, die auch gleichfalls für das Flurstück 70 der Flur 3 südlich der Bundesstraße B 187a als 2. Ergänzungsfläche gilt. Die Bebauungstiefe richtet sich ebenfalls nach der angrenzenden vorhandenen Grundstücksbebauung.

Die 3. Ergänzungsfläche bildet die Lückenschließung zwischen der südlichen vorhandenen Bebauung der Ortsdurchfahrt B 187a unmittelbar der Straßeneinmündung am Friedhof bis zur östlichen vorhandenen Bebauung der Dorfstraße.

Die 4. Teilfläche, die dem Innenbereich zugeordnet wird, befindet sich an der südlichsten Spitze der Ortslage. Es handelt sich hier um einen Teil des Flurstücks 58 / 2 der Flur 3. Die Bebauung hat sich der umgebenen vorhandenen Bebauung anzupassen.

Kleinleitzkau

Der Ortsteil Kleinleitzkau wird auf die vorhandene Bebauung beschränkt und demzufolge verläuft die Innenbereichsgrenze entlang der äußersten Bebauung.

2.2. Eingriffsregelung

2.2.1. Beschreibung des vorhandenen Zustands

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen sowie Gartenland. Diese Flächennutzung der einzelnen Ergänzungsflächen ist der nachstehenden Zusammenfassung zu entnehmen:

Baufläche	landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche	Gartenland
Bornum nördl. Baufläche in Richtung Bone, Lange Str., Flur 3, Flurstück 18,19,20	Acker 100 %	
nördl. Baufläche in Richtung Kleinleitzkau Flur 1, Teilfläche des Flurstücks 66	Acker ca. 50 %	Nutzgarten ca. 50%
Trüben südl. Baufläche in Richtung Bonitz Flur 5, Teilfläche Flurstück 93	Acker 100%	
nördl. Baufläche östlich des Feldweges Flur 5, Teilfläche Flurstück 50	Wiese 100%	
nördl. Baufläche B 187 a Flur 5, Teile der Flurstücke 36/37	Acker 100%	
südl. Baufläche B 187 a Ortsausgang in Richtung Bornum Flur 5, Teilfläche des Flurstücks 164/77	Wiese 100 %	
Teilfläche Flur 5, Teilfläche des Flurstücks 92		Nutzgarten 100%
Garitz nördl. Baufläche B 187 a Ortsausgang in Richtung Bornum Flur 2, Teilfläche der Flurstücke 45 und 46	Acker 100%	
Baufläche Südspitze östlich der Dorfstraße (Teilfläche der Herauslösung aus dem LSG) Flur 3, Teilfläche des Flurstücks 58/2	Acker 100%	
Baufläche östlich der Dorfstraße		Nutzgarten 100%
Baufläche südl. der B 187 a Ortsausgang in Richtung Ragösen (Teilfläche der Herauslösung aus dem LSG) Flur 3, Teilfläche des Flurstücks 70	Acker 100%	
Kleinleitzkau		

östliche Baufläche der Dorfstraße
Flur 4, Teilfläche des Flurstücks 70/2 und 69

Nutzgarten 100%

Die beschriebenen Flächen liegen an den Ortsrändern der einzelnen Ortslagen und sind von geringer Bedeutung für die landschaftsprägende Roßlau-Wittenberger-Vorfläming-Landschaft. Sie sind Teil der Kulturlandschaft und werden durch den direkt angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile geprägt und beeinflusst.

Wie der o.a. Übersicht zu entnehmen ist, werden diese Ergänzungsflächen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und entsprechen nicht einer in §20 NatSchG LSA angesprochenen, umweltschonenden Landwirtschaft. Desweiteren enthalten auch diese Flächen keine im §30 NatSchG LSA beschriebenen unter Schutz gestellten Biotope.

Weiterhin wurde auf eine Bestandsaufnahme der Flora und Fauna verzichtet, da dieses gesamte Gebiet als artenarm einzustufen ist.

Diese beschriebenen Flächen sind derzeit unbebaut. Durch die unmittelbar angrenzende Bebauung sind diese Flächen geprägt und dieser Fakt befürwortet die Einbeziehung der Flächen in den sogenannten Innenbereich.

2.2.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Eingriffsregelung

Durch die zu erwartende Bebauung auf den Ergänzungsflächen und die damit verbundene Bodenversiegelung sind die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Grünordnerisch sind die Festsetzungen, wie unter Pkt. 7 beschrieben, in der Planzeichnung für die Ergänzungsflächen zu treffen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG ist der Eingriff ausgeglichen, wenn nach Beendigung der Baumaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Dies ist mit der Durchsetzung der grünordnerischen Festsetzungen erzielt.

3. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB

Die Orte sind durch typische große vorhandene Wirtschaftsstellen geprägt, die heute zum größten Teil dem Wohnen dienen bzw. der Ausübung der Landwirtschaft. In der Gemeinde speziell im Ortsteil Bornum sind Landwirte im Haupt- und Nebenerwerb angesiedelt. Im Ortsteil Trüben ist vorrangig die Agrargenossenschaft auf den Wirtschaftsstellen tätig, so daß die Ausweisung als Dorfgebiet gerechtfertigt ist. In Kleinleitzkau und Garitz ist es ähnlich. Aus diesem Grund wird die dorftypische Struktur der vorhandene Bebauung mit dem Gebietscharakter als Dorfgebiet für die Ergänzungsflächen gemäß des § 5 BauNVO beibehalten, um jederzeit die Möglichkeit der Ausübung der Landwirtschaft auf diesen Höfen zu gewährleisten.

Im südlichen Teil von Garitz ist eine Bebauung vorhanden, die einer typischen Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- oder Zweifamilienhäusern mit kleineren Nebengebäuden entspricht. Diese ausgewiesenen Ergänzungsflächen sollen einer allgemeinen Wohnbaufläche im Sinne des § 4 der BauNVO entsprechen (Stellungnahme STAU Dessau/Wittenberg -Immissionsschutz v. 18.05.1998).

4. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen in der Innenbereichs-Satzung dienen der Klarstellung der angestrebten weiteren städtebaulichen Entwicklung, nicht deren Gestaltung. Struktur und städtebauliche Ordnung des Baugebietes liegen in den Grundzügen mit den verwirklichten Nutzungen bereits fest.

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse der vorhandenen umgebenen Bebauung bestimmt.

Neue Bebauungen sollten sich demzufolge an der historischen Bebauung, hinsichtlich der Baumassen, Gebäudehöhe, Dachform ect. als auch der Parzellenstruktur und Bauweise (trauf/giebelständig), orientieren.

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung gilt für die Ergänzungsflächen die offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für einzelne in der Planzeichnung gekennzeichnete Ergänzungsflächen und für die Einbeziehungsfläche in Garitz, wie folgt festgelegt:

- Fläche mit Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen
Gebäude dürfen eine hintere Baugrenze von* m, gemessen vom Rand der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die Gebäude sind.

* Festlegung der Bebauungstiefe speziell für einzelne Ergänzungsflächen in den Ortsteilen

Für die Ergänzungsfläche (Flurstück 70) am östlichen Orteingang von Garitz ist für die geplante Bebauung eine Baulinie vorgesehen. D.h. die Bebauung hat auf dieser Linie zu erfolgen. Abweichungen sind nicht zulässig. Bindend für die Baulinie ist die vorhandene Bebauung.

Um die aufgeführten Bedenken des Straßenbauamtes Wittenberg bezüglich einer möglichen Bebauung bis unmittelbar an die Flurstücksgrenze zur Bundesstraße B 187a in den OD Trüben und Garitz und die damit eventuell auftretenden Konflikte bezüglich der vorhandenen Ortsentwässerung (teils offener Graben bzw. Entwässerung über Bankettflächen) auszuräumen, sind die nachfolgend aufgeführten Erläuterungen und getroffenen Festlegungen zu beachten.

Insgesamt handelt es sich hier um 5 Einzelflächen der Ergänzungsflächen in den Orten Trüben und Garitz.

Mit den Teilflächen in Garitz gibt es keine Probleme. Die Bebauung der Teilfläche des Flurstücks 70 südlich des Ortsausgangs Garitz in Richtung Ragösen ist, wie vor beschrieben, durch eine Baulinie definiert, die sich an der bestehenden westlichen Bebauung orientiert (ca. 8m von der Flurstücksgrenze des Straßenbauamtes entfernt), so daß es hier keine Probleme hinsichtlich der Straßenentwässerung gibt.

Ähnlich ist der Sachverhalt am Ortsausgang in Richtung Trüben. Eine zu erwartende Bebauung hat sich hier in die vorhandenen Strukturen einzupassen. Das heißt, daß auch hier die Bebauung in der vorhandenen Flucht erfolgt. Die bestehende Bebauung liegt zur Flurstücksgrenze der B187a bei ca. 6 m.

In Trüben finden wir die gleiche Situation wie in Garitz.
Im östlichen Orteingangsbereich aus Garitz muß sich die künftige Bebauung einfügen. Die bestehende Bauflucht ist auch hier einzuhalten.

Problematisch ist es allerdings am westlichen Ortsausgangsbereich, in Richtung Bonitz, da auf dieser Fläche keine Beziehung zu vorhandenen Baufluchten hergestellt werden kann. Demzufolge ist es zweckmäßig, um Konflikte mit dem Straßenbauamt zu vermeiden, eine Baugrenze für diese Teilfläche festzulegen. Eine Bebauung kann bis auf 5 m zur Flurstücksgrenze der Bundesstraße B 187 a erfolgen.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 90 (4) BauO LSA

Wie Art und Maß der baulichen Nutzung werden auch die wesentlichen Gestaltungselemente von Um- und Neubauten im Satzungsbereich durch die vorhandenen Bauformen und -strukturen vorgegeben. Dies gilt auch für die Dachneigung.

Um das Einfügen von Neubauten innerhalb des Satzungsbereiches in die umgebene Bebauung zu erleichtern, sollen im Bereich der Ergänzungsflächen alle Hauptgebäude mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von größer gleich 30° versehen werden.

7. Grünordnerische Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß §§ 11, 13 NatSchG LSA werden nachstehende Festsetzungen zur Grünordnung für die Ergänzungsflächen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB i.V. m. § 90(4) BauO LSA festgelegt:

Nicht befestigte Flächen zum öffentlichen Straßenraum (Vorgärten) sind als Grünflächen oder als gärtnerisch gepflegte Anlagen anzulegen und zu unterhalten. Vorrangig sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Benutzung dieser Flächen als Arbeits-, Stellplatz oder Lagerfläche ist unzulässig.

Es gilt, alle angefangenen 150 m² überbaute Grundstücksfläche ein hochstämmiges, heimisches, standortgerechtes Laubgehölz mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

Weiterhin sind mindestens 80% der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten.

Außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Innenbereichsgrenze sind bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien, insbesondere Asphaltdecken, Betonsteinpflaster oder Beton unzulässig. Ausgenommen sind hiervon öffentliche Verkehrsflächen.

Die Ortsränder sind durch standortgerechte, einheimische Gehölze zu begrünen und landschaftlich aufzuwerten.

Eine Fassadenbegrünung bestehend aus Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen bzw. Spalierobst ist für fensterlose Mauern, Wandflächen mit Öffnungen <10%, Brandwände, Außenwände von Garagen oder Nebenanlagen vorzusehen.

Die Begrünung der Grundstücke hat spätestens in der 2. Pflanzperiode von November bis April nach der Grundstücksbebauung zu erfolgen.

8. Erschließung

Ein Vorhaben ist im nicht-beplanten Gebiet gem. § 34 Abs. 1 BauGB ebenso wie im § 38 BauGB wie im beplanten Gebiet gem. § 30 BauGB nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist. Unter Erschließung ist der Anschluß des Bauvorhabens an das öffentliche Straßennetz sowie an die öffentliche Wasserversorgung, die Entwässerungsanlagen und an das Stromnetz zu verstehen.

Ein Grundstück ist straßenmäßig erschlossen, wenn es einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße aufweist, die eine Zufahrt mit den zu erwartenden Kraftfahrzeugen einschließlich der öffentlichen Versorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Post, Krankenwagen, Feuerwehr) erlaubt und den zu erwartenden Verkehr ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit oder des Straßenzustandes aufnehmen kann. Die Straße muß zumindest eine Breite und einen Ausbauzustand aufweisen, der einen gefahrlosen Begegnungsverkehr mit Kraftfahrzeugen zuläßt.

Die Verkehrserschließung der Flächen im Satzungsbereich erfolgt durch die vorhandenen bestehenden Erschließungsstraßen, die zum Teil noch nicht voll ausgebaut sind, aber ihre Funktion bereits seit mehreren Jahren erfüllen. Demzufolge ist die verkehrstechnische Erschließung im Planungsgebiet gesichert.

Bezüglich der Wasserversorgung und der Entwässerung ist grundsätzlich ein Anschluß an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

Sind solche öffentlichen Anlagen nicht vorhanden, kann auch eine eigene Anlage des Grundstückseigentümers ausreichen, soweit sie in hygienischer Hinsicht unbedenklich ist und die wasserrechtliche Erlaubnis, Gestattung oder Genehmigung vorliegt.

Die versorgungstechnische Erschließung der Ortsteile mit Strom und Wasser aus dem öffentlichen Netz sind für die Siedlungsgebiete voll gewährleistet.

Die gesamte Gemeinde Bornum ist noch nicht an das zentrale Entwässerungsnetz des Abwasserzweckverbandes Zerbst angeschlossen, so daß diese notwendigen Erschließungsarbeiten in fast allen Ortsteilen erforderlich sind. Die Orte Trüben und Kleinleitzkau sind bereits im Besitz einer Abwasserleitung, die allerdings aufgrund der o. genannten Gründe noch nicht funktionsfähig ist. Geplant ist in der Perspektive, eine eigene dezentrale Lösung in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband als Pflanzenkläranlage zu errichten. Derzeit ist noch kein terminlicher Zeitpunkt für die abwasserseitige Erschließung der Gemeinde bekannt.

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Untersuchungen zur Realisierbarkeit und Genehmigungsfähigkeit von Pflanzenkläranlagen in dieser Gemeinde wird parallel dazu die Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage in einer Größenordnung bis zu 500 EGW betrachtet. Diese Problematik ist derzeit noch nicht vollends geklärt.

Die Planung der abwasserseitigen Erschließung ist in jedem Fall mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die aufgeführten Auflagen des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen werden in Zusammenarbeit mit dem Brandschutz abgestellt. Die notwendigen finanziellen Aufwendungen werden im Jahr 2002 eingeordnet.

Hinweis des Landkreises Anhalt-Zerbst

- Abfallwirtschaft-

Nach §4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14. November 1991 regeln die entsorgungspflichtigen Körperschaften durch Satzung den Anschluß- und Benutzungszwang für die Abfallentsorgung. Grundsätzlich besteht für alle privaten, gewerblichen und öffentlichen Einrichtungen zur Abfallentsorgung der Anschluß- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung in der gültigen Fassung der Abfallentsorgungs- und -gebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst.

- Wasserwirtschaft- / STAU Dessau/ Wittenberg

- Für zukünftige Bepflanzungen ist gemäß der Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Anhalt-Zerbst ein Mindestabstand von 5 m von jeglicher Bepflanzung zum Gewässer einzuhalten.
- Innerhalb der Gewässerschonstreifen darf Grünland nicht in Ackerland umgebrochen werden.
- Die Versorgung mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz ist gesichert. Neue Anschlüsse sind mit dem Versorgungsträger, der WBW GmbH, abzustimmen.

- Die Entsorgung des häuslichen Abwassers hat bis zur Anschlußmöglichkeit an eine Abwasserkanalisation der Einzellösungen (Kleinkläranlagen oder in Ausnahmefällen Sammelgruben) zu erfolgen. Dieses ist mit dem Abwasserzweckverband und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dach- und befestigten Flächen ist bei gut bis mäßig durchlässigen Böden am Entstehungsort zu versickern. Die Versickerung ist der Vorrang vor der Ableitung zu geben.
- Unbelastetes Niederschlagswasser gesammelt und gezielt eingeleitet, stellt dies gem. §5 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. 04. 1998 (GVBl. LSA 186) eine Benutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Neu zu erschließende Wege und Stellplätze sollten aus Loch- oder Rasengittersteinen gestaltet werden, um so den einen hohen Wert der Versickerung zu erzielen.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) hat nach §§ 163 bis 167 WG LSA so zu erfolgen, daß eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Die Lagerung ist gemäß § 1 Abs. 2 der VO über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS LSA) vom 25.01.1996 (GVBl. LSA S. 58) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

- Untere Denkmalschutzbehörde-Archäologische Denkmalpflege

Bei geplanten Vorhaben im innerörtlichen Bereich der Ortslagen sollte darauf geachtet werden, daß verstärkt mit der Entdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist, so daß nachstehende Auflagen einzuhalten sind:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 14 Tage vorher bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst, Fischmarkt 2, 39261 Zerbst, Tel.-Nr. 03923/702875 sowie dem Landesamt für Archäologie, Richard-Wagner-Straße 9-10, 06114 Halle/S., Tel.-Nr. 0345/524730, Ansprechpartner: Herr Hille, anzuzeigen (§4 Abs.1 i.V.m. §14 Abs.4 DSchG LSA)
2. Bei der Ausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§9 Abs.3 DSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu richten.
3. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§9 Abs.3 DSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes für Archäologie ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§14 Abs. 9 DSchG LSA).

- Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen

Folgende nachstehende Bedingungen und Auflagen sind aus brandschutztechnischer Sicht unbedingt zu berücksichtigen und einzuhalten.:

Bedingungen

Die notwendige Löschwasserversorgung in Bornum, Trüben, Garitz und Kleinleitzkau aus dem vorhandenen Leitungsnetz ist unzureichend bzw. die Zugänglichkeit der nutzbaren Löschwasserentnahmestellen ist zu weit oder nicht gewährleistet. Durch die Gemeinde Bornum sind unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung durchzusetzen. Als alternative Löschwasserentnahmestellen gelten unter bestimmten Voraussetzungen z. B. die Errichtung eines Löschwasserbrunnens, eines Löschwasserteiches, ein Löschwasserbehälter oder ein offenes Gewässer. Dazu ist sich mit dem Brandschutzprüfer in Verbindung zu setzen.

Auflagen

1. Schwerpunkt bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung bildet der Bereich um das Kulturhaus Garitz.
Die notwendige Löschwassermenge beträgt hier 1.600 l/min für den Zeitraum von 2 Stunden. Der Feuerlöschbrunnen ist mit einem A-Sauganschluß zu versehen. Es ist eine befestigte Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 7 x 12 m herzurichten. Die Kennzeichnung des Feuerlöschbrunnens hat durch ein in ca. 1,5 m Höhe angebrachtes Schild mit dem Abmaßen 15x42 cm und der Aufschrift „Löschwasserentnahmestelle“ zu erfolgen.
2. Auf Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind das Abstellen von Kraftfahrzeugen und das Lagern von Gegenständen verboten. An geeigneten Stellen ist durch Schilder auf diese Verbote hinzuweisen. Die Anordnung der Feuerwehrezufahrt ist mit dem zuständigen

Brandschutzprüfer abzustimmen. Die gesetzlich geforderten Bestimmungen (DIN 4066) hinsichtlich Abmessung, Freihaltung und Kennzeichnung sind einzuhalten.

Bei der Ausführung der Vorhaben sind die allgemeinen nachstehenden brandschutztechnische Forderungen einzuhalten:

- Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bezüglich des Löschwasserbedarfs folgende Richtwerte für den Grundschutz:
Wohngebiete / Mischgebiete (Dorfgebiete) 800 Liter/Minute bis 1600 Liter/Minute
Die Sicherstellung des Grundschatzes ist Aufgabe der Gemeinde. Das Löschwasser muß mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Beim Einbau von Hydranten gelten folgende Abstände:

in offener Bauweise	120 m
in geschlossener Bauweise	100 m

Die Standorte der neu eingebauten Hydranten sind mit den Brandschutzprüfer abzustimmen und beim Einbau sind Überflurhydranten zu verwenden.
- Die Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Umfahrbarkeit der Gewerbe- und Wohngebiete auf den Verkehrswegen sind so zu bemessen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 Tonnen befahren werden können.
Im Bereich der Zufahrten sollten im wesentlichen folgende Mindestanforderungen eingehalten werden:
 - Fahrspurbreite 3 m
 - Fahrspurbreite von 5 m in Kurven
 - Kurvenradius von 10,5 m und eine Durchfahrtsbreite von 3,50 m
 - Durchfahrtshöhe von 3,50 m
 - Durchfahrtsbreite von 3,00 m
 - Durchfahrtsbreite von 3,50 m bei mehr als 12 m LängeZu beachten ist weiterhin, daß Stufen und Schwellen im Zuge von Zu- und Durchfahrten nicht höher als 8 cm sein sollen.
- Für die Feuerwehr sind Bewegungsflächen in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen von 7m x 12m zu planen und zu kennzeichnen. Einzelheiten sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen.

- Gesundheitsamt

- Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften lt. Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen“ zu achten.
- Um eine negative Beeinträchtigung des Erdreichs/Grundwassers durch Abwasser zu verhindern, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19 543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.
- Bei der Durchführung der Bauarbeiten sind Maschinen einzusetzen, die der 15. VO zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Baumaschinenlärm-VO- 15.BImSchV) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, daß der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Straßenbauamt Wittenberg

Die Anbindungen unbebauter Grundstücke an die Bundesstraße B187 a innerhalb der Ortslage ist im Rahmen der Baugenehmigungsphase konkret abzustimmen und zu beantragen.

Avacon AG Magdeburg

Einer Überbauung der Energieversorgungsanlagen wird nicht zugestimmt. Bei Begrünungen ist auf den erforderlichen Abstand zu ober- und unterirdischen Leitungen zu achten. Baumaßnahmen anderer Versorgungsträger sind mit der Avacon AG abzustimmen.

Katasteramt Dessau

Die sich in den Ortslagen befindlichen geodätischen Festpunkte gem. Stellungnahme vom 7.4.98 sind weder zu verändern noch zu beseitigen. Gefährdungen dieser Punkte sind unverzüglich anzuzeigen.

Wassergesellschaft Börde-Westfläming GmbH

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Dafür ist im Einzelnen vom Grundstückseigentümer schriftlich ein Antrag auf Trinkwasserversorgung zu stellen.

Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der WBW nicht verfügbar. Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune gem. Brandschutz- u. Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt BrSchG LSA).

Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.

Abwasserzweckverband Zerbst

die Erschließung der Gemeinde, einschl. ihrer Ortsteile, soll gemäß dem Entwurf des Wirtschaftsplanes Des AWZ für das Jahr 2001 in der OL

- Bornum 2006
- Garitz 2005
- Kleinleitzkau 2006
- Trüben 2004

erfolgen. Diese Angaben zur Abwasserbeseitigung gelten vorbehaltlich und in Abhängigkeit der Verfügbarkeit eigener finanzieller Mittel des Verbandes, einer endgültigen Beitragssatzung u. der Gewährung von Fördermitteln. Solange kein Schmutzwasserkanal vorhanden ist, gelten für die Wohngrundstücke dieser Gemeinde die satzungsmäßigen Bestimmungen über die dezentrale Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Gemeinde Bornum nicht erforderlich. Grundstücksteilungen können in Anlehnung an die Größe der Nachbargrundstücke vorgenommen werden.

10. Kosten

Durch den Erlaß der Satzung werden der Gemeinde Bornum keine Kosten entstehen. Es erfolgt keine Kostenumlegung auf die Bürger.

Die vorliegende Satzung umfaßt im wesentlichen bebaute Grundstücke; wenige unbebaute Flächen sind im Geltungsbereich der Satzung vorhanden bzw. wurden durch Abrundung der Ortslage in den Satzungsbereich einbezogen.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 BauGB hat das Ziel, eine eindeutige Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu erreichen und eine geordnete Entwicklung des Innenbereichs und der Abgrenzung der Bauflächen zum Außenbereich zu sichern.

Bornum, den

20.12.2001




Bürgermeister