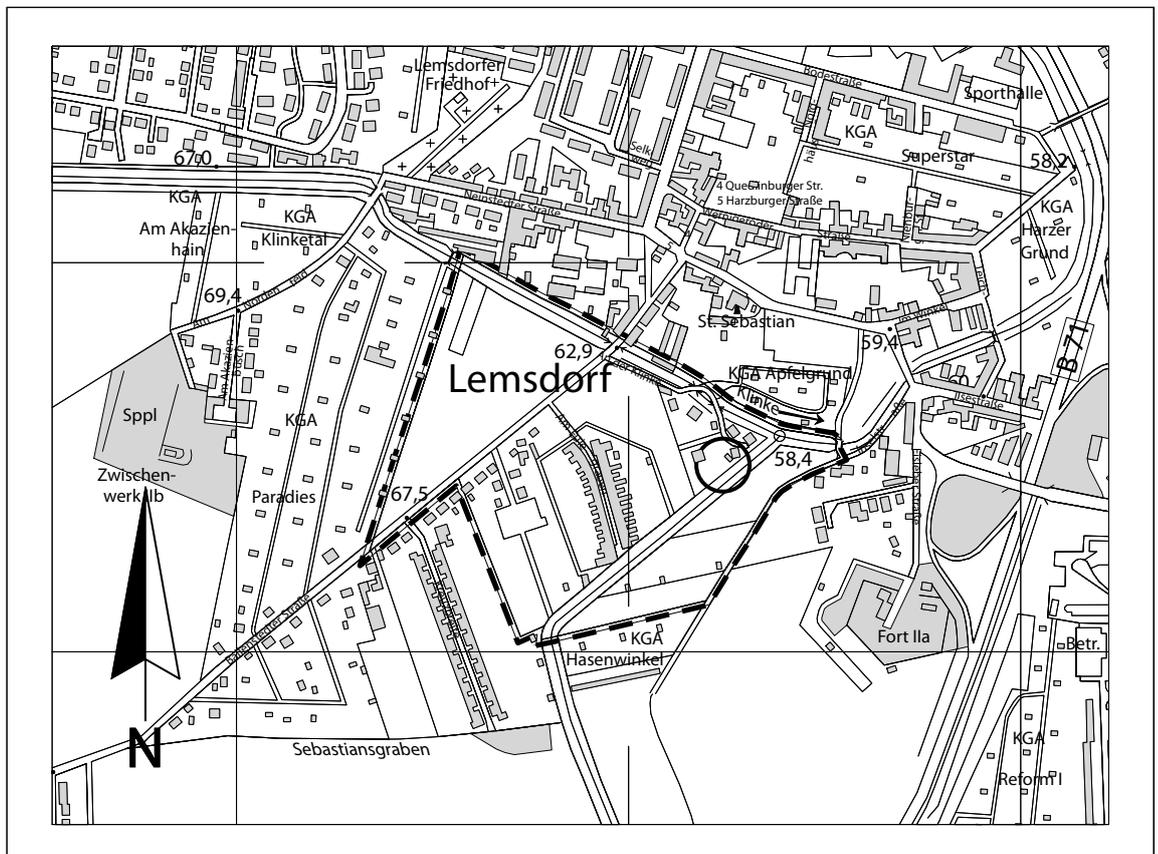


Begründung zum  
Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1  
**LEMSDORF - KLINKETAL**  
Stand: Juli 2011



Planverfasser:

Büro f. Architektur u. Stadtplanung

Marlies Brinkhoff

Am Fuchsberg 6

39 112 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszuges: 03/2011

Der Bebauungsplan Nr. 343-1 „Lemsdorf – Klinketal“ (2. Änderung) wurde vom Stadtrat am 06.07.2006 als Satzung beschlossen und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 26 am 19.07.2006 rechtsverbindlich. Die Umsetzung erfolgte bisher nur partiell in Bereichen mit bereits gesicherter Erschließung.

Anlass für die Änderung ist ein konkretes Bauvorhaben. Von der Änderung betroffen sind die Flurstücke 10130, 10128 und 642/7 der Flur 364. Die Flächen befinden sich westlich der Wendeanlage der Privatstraße An der Klinke.

Die derzeitige Situation stellt sich wie folgt dar:

Auf dem Flurstück 642/7 liegt ein Baufeld von 15 m Länge und 11,5 m Breite. In dieser überbaubaren Fläche wurde ein massives Wochenendhaus errichtet (An der Klinke 6). Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,4. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Mit 6 m Abstand folgt westlich davon ein langgestrecktes 15 m tiefes Baufeld mit einem Versatz. In dem Baufeld befindet sich ein auf der Grundlage des Bebauungsplanes genehmigtes Wohngebäude (An der Klinke 7). Die GRZ beträgt in diesem Abschnitt 0,3. Die Geschossigkeit wurde ebenfalls mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dieses Haus ist über einen Privatweg an die Verkehrsanlage An der Klinke angeschlossen. Die Wegefläche liegt innerhalb der dort im Bebauungsplan festgesetzten Planstraße mit Wendeanlage.

Der Eigentümer des Grundstücks An der Klinke 6 hat das westlich angrenzende Flurstück 10128 erworben und beabsichtigt dort ein Wohnhaus zu errichten welches baulich mit dem Bestandsgebäude (Wochenendhaus) verbunden werden soll. Durch den Abstand von 6 Metern zwischen dem Baufeld auf dem Flurstück 642/7 und dem Baufeld auf dem Flurstück 10128 wäre diese Art der Bebauung nicht durchführbar.

Die überbaubare Fläche (Baufeld) soll deshalb hinsichtlich der Abmessungen und der Lage der Bauabsicht des Eigentümers angepasst werden.

Im Bereich der Flurstücke 642/7 und 10128 wird ein zusammenhängendes 31 m langes und überwiegend 13 m tiefes Baufeld ausgewiesen. Dieses Baufeld beinhaltet das vorhandene Wochenendhaus und berücksichtigt den notwendigen Grenzabstand zum westlichen Grundstücksnachbarn. Die überbaubare Fläche wird geringfügig nach Norden verschoben. Der Abstand zum dort festgesetzten Wendehammer beträgt zwei Meter. Die geplante Wendeanlage ist im Bebauungsplan mit einer maximalen Ausdehnung von 16,50 m festgesetzt. Sie beinhaltet bereits anteilig die notwendige Freihaltefläche. Dadurch kann ein ausreichender Abstand zwischen künftiger Verkehrsanlage und Gebäude gewährleistet werden.

Die derzeitige Größe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt bezogen auf die beiden genannten Flurstücke unter Einhaltung des Grenzabstandes 397,5 m<sup>2</sup>. Die Änderung sieht eine Baufeldgröße von 388,0 m<sup>2</sup> vor. Hinsichtlich der Grundflächenzahl wird auf den kleineren Wert (0,3) zurückgegriffen. Beibehalten wird ebenfalls die Geschossigkeit. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass für den Nachweis der Anzahl der Vollgeschosse die Fassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen ist die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 Gültigkeit besaß. Damit wird sichergestellt, dass die vom Plangeber verfolgten Ziele auch im Rahmen der 3. Änderung Berücksichtigung finden. Durch den Bebauungsplan verlagert sich der Ortsrand von Lemsdorf in südliche Richtung. Es ist beabsichtigt durch eine niedrige, dem Ortsbild angepasste

Bebauung einen harmonischen Übergang in den Naturraum zu schaffen. Die Festsetzung eines Vollgeschosses ermöglicht nach der „alten“ Bauordnung die Errichtung eines Gebäudes mit einem ausbaufähigen Dachgeschoss. Nach der derzeit gültigen Bauordnung würde ein solches Gebäude bereits zwei Vollgeschosse beinhalten. Die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse hätte zur Folge, dass neben dem klassischen Einfamilienhaus auch Gebäude mit zwei vollwertigen Ebenen und einem nicht ausbaufähigen Dach ermöglicht würden, die sich weniger einfügen und darüber hinaus dem Bauherrn im Teilbereich einen Vorteil verschaffen würden. Die Änderung führt nicht zu einer Erhöhung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Dem Eigentümer entsteht somit kein Vorteil gegenüber den anderen Grundstückseigentümern im Bebauungsplangebiet.

Die Ostgrenze des verbleibenden Baufeldes in dem sich das Wohnhaus An der Klinken 7 befindet wird neu definiert. Sie wird 3 m westlich der östlichen Grenze des Flurstückes 10130 angeordnet. Zwischen den beiden Baufeldern liegt so eine 6 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche die dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand entspricht den beide Eigentümer bei der Inanspruchnahme des Baurechts einhalten müssten. Der Grundstücksnachbar dessen Baufeld verkürzt wird erleidet dadurch ebenfalls keinen Nachteil.

Alle sonstigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 343-1 „Lemsdorf – Klinketal“ sind für den Teilbereich der 3. Änderung weiterhin gültig.