

## Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1-3 BauGB der Gemeinde Parchau

Gemäß § 34 Abs 4 Nr. 1-3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 BGBI. I S. 2191, geändert durch Anlage I Kap. XIV Abschnitt II Nr. 1 Einigungsvertrag in Verbindung mit dem Gesetz vom 23.09.1990 BGBL. II 1990 S. 885,112) sowie § 5 Kommunalverfassung vom 17.05.1990 beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Parchau am folgende Satzung:

### § 1

- Die Grundstücke und Grundstücksteile, die in der Anlage I dieser Satzung, welche zu deren Bestandteil erklärt wird, innerhalb der eingetragenen schwarzen Umrandung liegen, befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

### § 2

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind Vorhaben unabhängig von den Regelungen dieser Satzung unzulässig, wenn sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

### § 3

Für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und 4 i.V. mit § 9 Abs 1 und 2 folgende Festsetzungen getroffen:

1. Soweit der Flächennutzungsplan nichts Gegenteiliges darstellt, gilt die Ausweisung Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO). Andernfalls gilt die Darstellung des Flächennutzungsplanes.
2. Es sind lediglich Vorhaben mit 1 Vollgeschoß zulässig. Von der Festsetzung I (Vollgeschoß § 20 BauNVO) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall eine Befreiung erteilt werden, wenn das Ortsbild und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
3. Gem § 22 Abs. 2 BauNVO gilt offene Bauweise, soweit nicht das Gebot der Einfügung nach § 34 Abs. 1 BauGB eine geschlossene Bauweise erfordert.

### § 4

Weiterhin wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 und <sup>Abs.</sup> 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 festgesetzt:

1. Aufgrund freizuhaltender Sichtflächen zum Kirschenweg wird die Baugrenze auf den Flurstücken 193/5 der Flur 8 und 69 und 70 der Flur 7 auf 5 m vom Straßenflurstück Kirschenweg festgesetzt (Blaue Linie).
2. Der in Anlage I ebenfalls blau umrandete Bereich der Flurstücke 69, 70 und 463/66 ist von der Bebauung freizuhalten, da dieser späterhin zur verkehrlichen Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung weiterer Flächen vorgehalten werden soll. Die blaue Umrandung gilt als Baugrenze.

### § 5

In den unvermessen Hofräumen wird eine maximale Bebauungstiefe wie folgt festgesetzt:

1. Friedrichstraße/Brüderstraße/Mittelstraße/Schulstraße 60 m von der Grenze zum Straßenkörper
2. Chausseestraße/Mühlenstraße/Neue Straße/Schulstraße 60 m von der Grenze zum Straßenkörper.

**weiter § 5 :**

Die maximale Bebauungstiefe kann nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

**§ 6**

Diese Satzung tritt nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Magdeburg mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Hinweis:**

Gemäß § 214 BauGB sind für die Rechtswirksamkeit unbeachtlich :

1. Eine Verletzung der Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (§ 34 Abs. 5 Satz 1)
2. Mängel der Abwegung, wenn sie nicht in der Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres und in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Parchau geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Parchau, den

(AHLERT) R. Ahlert  
Gemeindevertretervorsteher



S. Gentzsch  
(GENTZSCH)  
Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerk:**

1. Den von der Satzung betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB durch Anhörung sowie öffentliche Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Die Satzung hat nach entsprechender Bekanntmachung im Gemeindebüro vom 300392 bis zum 070592 ausgelegen.
2. Die Genehmigung der Bezirksregierung Magdeburg wurde mit Verfügung vom 110692 erteilt.

Parchau, den

260692

S. Gentzsch  
(GENTZSCH)  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

- Anlage I Übersichtsplan Maßstab 1.2500
- Anlage II Satzungs Begründung

## Satzungsbegründung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1-3 BauGB

Am 11. Nov. 1991 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Parchau durch die Bezirksregierung Magdeburg genehmigt worden.

Mit dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1-3 BauGB beabsichtigt die Gemeinde Parchau die Schaffung einer darüber hinausgehenden planungsrechtlichen Grundlage für die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Parchau hat eingehend das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft. Ergebnis dieser Prüfung ist, daß sowohl aus sachlichen als auch finanzwirtschaftlichen Gründen zum derzeitigen Zeitpunkt bereits durch einen Satzungsbeschluß nach § 34 Abs. 4 Nr. 1-3 BauGB in ausreichendem Maß Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Durch die hier vorliegende Satzung werden bestimmte Bereiche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen und gleichzeitig die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Parchau festgelegt.

Den derzeit noch unbebauten und nach Inkrafttreten dieser Satzung nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ist gemeinsam, daß für ihre Bebauung eine ordnungsgemäße Erschließung durch Verkehrsanlagen, Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserentsorgung vorhanden ist bzw. hergestellt wird.

Die betroffenen Flächen fügen sich weiterhin in die vorhandene Infrastruktur, d. h. Gemeinbedarfsflächen, Schulen und Kindereinrichtungen ein. Das vorhandene infrastrukturelle Angebot kann nach Auffassung der Gemeinde Parchau den durch zusätzliche Wohnbebauung gestiegenen Bedarf decken.

Die Gemeinde Parchau geht bei Aufstellung dieser Satzung weiterhin davon aus, daß die Erhaltung des Ortsbildes durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten nicht gefährdet wird. Dieses kann nämlich zum einen durch die überschaubaren Flächengrößen und zum anderen durch das Gebot der Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksflächen gem. § 34 Abs. 1 BauGB gewährleistet werden. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf könnte durch die Aufstellung einer Gestaltungssatzung gedeckt werden.

Die einzelnen Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden getroffen, um jeweils eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Die Gemeinde Parchau hatte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zunächst beabsichtigt, die in der Anlage dargestellten Bereiche a, b, c, d und e isoliert in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufzunehmen. Nach eingehender Beratung durch die Bezirksregierung Magdeburg wurden nicht nur die vorgenannten Bereiche aufgenommen, sondern die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Parchau insgesamt festgelegt. Durch diese Festlegung wurde neben einigen untergeordneten Grundstücken das gesamte Gelände der ehem. landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen. Durch diese wesentliche Bereichsausdehnung werden die Belange der Einwohner der Gemeinde Parchau derart berührt, daß sich die Gemeinde zur

nochmaligen öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfes entschlossen hat. Diese ist vom 30.03.92 bis 07.05.92 erfolgt.

Eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hält die Gemeinde Parchau für nicht erforderlich, da das Gelände der ehem. landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft als sowohl verkehrlich wie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung als erschlossen angesehen werden kann. Die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im übrigen Ortsbereich verändert die Flächengrößen der aufgrund des ersten Entwurfes einzubeziehenden Teilbereiche nur unwesentlich und legt darüber hinaus im Interesse der allgemeinen Rechtssicherheit jene Bereiche als im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest, die planungsrechtlich ohnehin im Einzelfall nach § 34 BauGB zur beurteilen gewesen wären.

Die vorgenannten Überlegungen rechtfertigen nach Auffassung der Gemeinde Parchau die Beschränkung auf die o.g. zweite Auslegung des Planentwurfes. Neben dem Gelände der ehemaligen Produktionsgenossenschaft gelten die in der Anlage als a, b, c, d und e bezeichneten Teilbereiche weiterhin als wesentliche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehende Flächen. Die Fläche a wurde im Rahmen der Abrundung des gesamten Ortsteils erweitert durch die Flurstücke 568/11 und 52/11, Flur 8 der Gemeinde Parchau. Durch diese Erweiterung kann eine Baulücke auf dem Flurstück 568/11 geschlossen werden. Der Bereich a setzt den bebauten Bereich an der Chausseestraße unter Ausklammerung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem Flurstück 567/11, Flur 7 der Gemeinde Parchau, bis zu dem Wirtschaftsweg Nr. 29, Flur 7 der Gemeinde Parchau, fort. Hier kann eine Erschließung durch die Verkehrsanlage "Triftweg" sowie ggf. durch private Stichwege gewährleistet werden.

Der im ersten Entwurf als b bezeichnete Bereich ermöglicht zwischen dem "Triftweg" sowie der "Brüderstraße" die Einbeziehung der Kohlhöfe in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bis zu einer Bebauungstiefe von max. 25 m. Auch hier kann die Erschließung von der Gartenstraße aus gewährleistet werden.

Der bislang als c bezeichnete Bereich setzt die Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke in einer Tiefe von 50 m nördlich der Mühlenstraße bis zum Kirschenweg fort. Auch hier kann die Erschließung von hinterliegenden Grundstücken durch Privatstraßen gewährleistet werden. Die weitere Erschließung erfolgt über die Mühlenstraße.

Der bisherige Bereich d setzt ebenfalls die Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke, und zwar südlich der Mühlenstraße, bis zum Kirschenweg fort. Hier wird das Flurstück Nr. 70, Flur 8 der Gemarkung Parchau, mit einer Tiefe von 17,5 m in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen. In Nachbarschaft hierzu ist das Gelände des Kindergartens ebenfalls einbezogen worden. Die Gemeinde Parchau beabsichtigt, die Erschließung möglicher Erweiterungsflächen zwischen Mühlenstraße und Kreisstraße erforderlichenfalls über die Flurstücke 467/66 sowie 463/66 durch Grunderwerb sicherzustellen.

Der im ersten Entwurf untergeführte Bereich setzt die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes insoweit um, als dort von einem Mischgebiet ausgegangen

wird. Trotz der Flächengröße ist eine ordnungsgemäße Erschließung durch private Anlagen nach Auffassung der Gemeinde Parchau möglich und vertretbar. In diesem Zusammenhang erhält die geplante Bebauung eine positive städtebauliche Bedeutung, in dem sie den losgelösten Charakter des im Außenbereich genehmigten Eiscafes entschärft.

Über die im ersten Entwurf geplante Bereichsfestsetzung hinaus wurden weiterhin das Feuerwehrhaus auf dem Flurstück 37, Flur 7 der Gemarkung Parchau sowie Teile der Flurstücke 499/7 und 500/7, Flur 7 der Gemarkung Parchau, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Auch hier ist die Erschließung über die Schätauerstraße bzw. die Kleine Seestraße sichergestellt.

Ein besonderes Problem bereiten die unbebauten Innenbereiche, insbesondere dort, wo sie Teil der unvermessenen Hofräume sind.

Eine zeichnerische Darstellung der auch in Zukunft von einer Bebauung freizuhaltenen Innenbereiche ist nur zwischen Gartenstraße und Chausseestraße möglich gewesen.

In Orientierung an die Festlegung der Bebauungstiefe im Bereich Chausseestraße/Gartenstraße/Breiter Weg werden die max. zulässigen Bebauungstiefen in den Innenbereichen

Friedrichstraße/Brüderstraße/Mittelstraße/Breiter Weg sowie Chausseestraße/Mühlenstraße/Neue Straße/Schuhstraße auf 60 m von der Grenze des Straßengrundstücks festgesetzt.

Damit wird eine zusätzliche Bebauung der betroffenen Grundstücke nicht gänzlich ausgeschlossen, jedoch im Interesse des historischen Ortsbildes die Freihaltung der Innenbereiche durch ihre satzungsgemäße Deklaration als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB gesichert.

Insgesamt ist festzustellen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Parchau durch die Aufstellung dieser Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit ihren einzelnen Festlegungen gesichert werden kann, zumal bodenrechtliche Spannungen hieraus nicht zu erwarten sind.

Zu berücksichtigen ist ferner, daß ein Großteil der Flächen schon im Territorialen Grundschlüssel als Bauland erfaßt ist.

Vor Zustimmung zu Bauvorhaben ist die Trinkwasserversorgung im Bereich Triftweg, Gartenstraße sowie Mühlenstraße erforderlichenfalls durch Auswechslung bzw. Neuverlegung entsprechender Leitungen sicherzustellen.

Die Gemeinde Parchau plant den Ausbau der Mühlenstraße bis zur Einmündung in den Kirschenweg und hat im Vorgriff darauf die Abwasserentsorgung durch die Verlegung entsprechender Leitungen mit Ausnahme des unmittelbaren Einmündungsbereichs bereits sichergestellt. In den übrigen Bereichen sind die entsprechenden Entsorgungsleitungen ebenfalls vorhanden.

Die am Kirschenweg gelegene größere Freifläche, im Flächennutzungsplan mit WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen, mußte wegen eines zu hohen Regelungsbedarfes bezüglich verkehrlicher Erschließung sowie Art und Maß der baulichen

Nutzung aus dem Satzungsbereich ausgeklammert werden. Sie bedarf einer verbindlichen Bauleitplanung.

Abschließend soll noch angemerkt werden, daß die Gemeinde Parchau bei der Aufstellung dieser Satzung auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bedacht hat, in dem sie besonders wertvolle Flächen, wie z. B. die hinteren Bereiche der Kohlhöfe, in Zukunft definitiv als Außenbereich deklariert.

Desweiteren ist Parchau für die nächsten 5 Jahre in das Landesprogramm zur Dorferneuerung aufgenommen.

Nach Genehmigung und Inkrafttreten der vorliegenden Satzung verbleibt ein Exemplar bei der Genehmigungsbehörde Bezirksregierung Magdeburg, ein Exemplar wird dem Landkreis Burg als Baugenehmigungsbehörde zur Verfügung gestellt. Ein drittes Exemplar verbleibt bei der Gemeinde Parchau.

Aufgestellt am 260392

*Gentzsch*

( Gentzsch )

Mit der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1-3 durch die Gemeindevertretung in der öffentlichen Sitzung vom 14. Mai 1992 beschlossen.  
Parchau, den 14. Mai 1992

( AHLERT ) *D. Ahlert*  
Gemeindevertretervorsteher



*Gentzsch*  
( GENTZSCH )  
Bürgermeisterin