
Ergänzungssatzung der Gemeinde Brumby - Flur3 / Flurstück 99

Satzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem Zusammenhang bebauten Ortsteil für den westlichen Bereich Sieben Berge/ Vogelgesang; Flur 3, Flurstück 99 in der Gemeinde Brumby

Auf Grund des § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.Juli 2001 (BGBl. S 1950) i.V. mit § 6 Absatz 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen- Anhalt (GO- LSA), beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Brumby folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand

Das bebaute Gebiet des südlichen Bereiches der Straße „Sieben Berge/ Vogelgesang“, Flur 3, Flurstück 99 wird entsprechend beiliegendem Übersichtsplan im M 1: 10 000 (Anlage 1) und dem Lageplan von 10/2004 (Anlage 2) als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ergänzt.

§2 Ergänzung

Der im Zusammenhang bebaute Bereich der Straße „Sieben Berge/ Vogelgesang“ wird durch folgende Grundstücke ergänzt:
Gemarkung Brumby, Flur 3 / Flurstück 99 (Teilfläche)

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist auf dem Lageplan von 10/2004 (Anlage 2) dargestellt.
Dieser Lageplan ist Bestandteil der Ergänzungssatzung.

§ 4 Festsetzungen

In Anlehnung an die BauNVO wird festgesetzt:

1. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung von 1 Vollgeschoss, die Traufhöhe TH_{max} darf den Wert von 4,5, m über OKG nicht überschreiten.
2. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind entsprechend der geplanten Nutzung mit 0,4 festgesetzt.
3. Einstellplätze, die als Garagen und Carports errichtet werden, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen

1. Für die neu zu bebauende Grundstücksfläche gilt:

- Die im Ergänzungsbereich nach Norden und Westen vorhandenen Obstbaumreihe ist in einer Breite von 3,0 m zu erhalten.
- Zusätzlich ist ein nach Westen ein 4,0 m breiter Pflanzstreifen auszubilden und mittels einheimischer Obstsorte (Süßkirsche – Großer schwarzer Knorpel/ STU 14 - 16 cm zu bepflanzen. Insgesamt sind auf dem Pflanzstreifen 4 Bäume nachzuweisen.

2. Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Bauherrn innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Baumaßnahme zu vorzuweisen.

3. Die Neuanpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

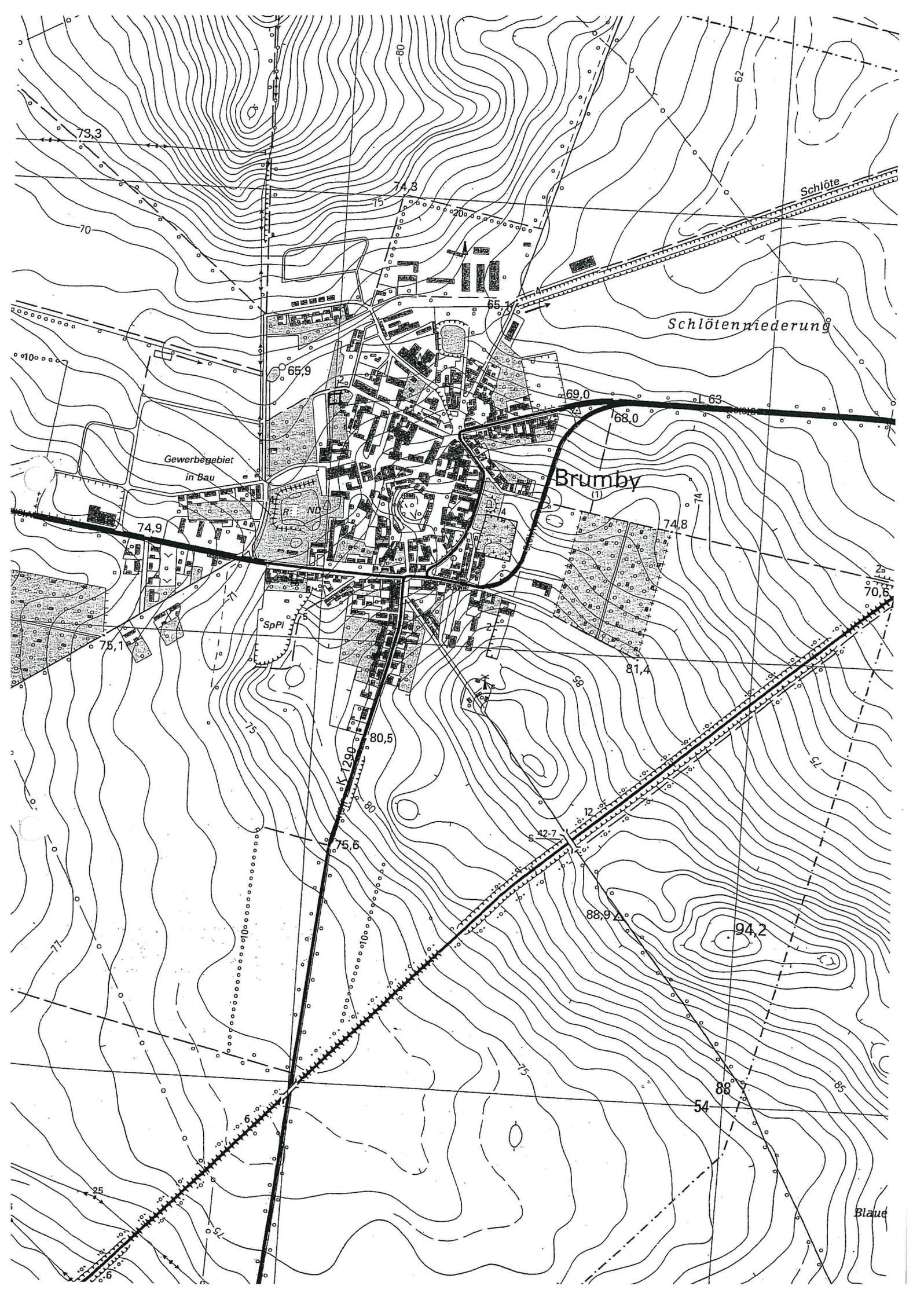
4. Die Bewirtschaftung des Grabens ist zu garantieren.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Brumby, den _____

Schmidt, Bürgermeisterin



Schlote

Schlötenniederung

Gewerbegebiet
in Bau

Brumby

SpPl

K 1290

Blau

BEGRÜNDUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG „SIEBEN BERGE/ VOGELGESANG“ DER GEMEINDE BRUMBY

Die Umsetzung der Ergänzungssatzung soll auf der Grundstücksfläche der Gemarkung Brumby, Flur 3, Flurstück 99 (Teilfläche) erfolgen.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

→ Der mit einer Baugrenze festgesetzte überbaubare Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt

→ Der sich westlich anschließende Bereich ist als Grünfläche dargestellt.

Die städtebauliche Zäsur wird durch den in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Graben vorgegeben.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Grundstücke ist durch die Beibehaltung der umgebenden prägenden Bebauung gesichert.

Durch das Angrenzen der Fläche an die Straße „Sieben Berge“ sind Voraussetzungen für eine straßenseitige Erschließung gegeben. Die Straße „Sieben Berge“ ist für die Umsetzung der Ergänzungssatzung für einen Teilabschnitt von ca. 25 m grundhaft auszubauen.

Die tiefbautechnische Anbindung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist nach vorläufigen Aussagen der Versorgungsträger gegeben.

Die Fläche bis zum Graben wird zur Zeit als Gartenland genutzt. Westlich an den vorhandenen Graben schließen sich Wiesen und Weiden an. Die Bewirtschaftung des Grabens ist zu garantieren.

Im Plangebiet selbst ist nördlich und westlich eine Kirschbaumreihe vorhanden.

Zur Bestandsbewertung und Ausgleichsbilanzierung wird das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ herangezogen.

1. Eingriffsflächenwert

Der Bestand kann als **Eingriffsfläche** wie folgt bestimmt werden:

0,1200 ha = Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

0,1200 ha Gartenland x 1,20 WE/ha = 0,2440 WE

Eingriffsflächenwert = 0,2440 WE

2. Flächenbilanz der Planung/ Grünordnung

Die **Flächenbilanz nach Realisierung** der Ergänzungssatzung soll sich wie folgt entwickeln:

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 0,1200 ha

- Bauflächen	0,0375 ha	x 0,00 WE/ ha	0,0000 WE
- private Grünfläche	0,0825 ha	x 1,20 WE/ ha	0,0990 WE
Flächenwert nach Realisierung			0,0990 WE

3. Kompensationswert/ Ausgleichsflächenbilanz

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird die jetzige Nutzung des Bodens verändert.

Aus einer gärtnerisch genutzten Fläche werden versiegelte und als Grünflächen definierte Flächen entwickelt.

Es ist ersichtlich, dass für den Ausgleich des abzusehenden Eingriffs weitere Maßnahmen erforderlich sind.

Es ist ein Fehlbedarf von

$$0,2440 \text{ WE} - 0,0990 \text{ WE} = 0,1450 \text{ WE zu kompensieren.}$$

Durch die in der Ergänzungssatzung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen:

- Zusätzliche Bepflanzung von 4 Stck. Obstbäumen (Großer schwarzer Knorpel, STU 14- 16 cm

werden folgende Werte erreicht:

Maßnahme	Bewertung	Kompensationsflächenwert
Bepflanzung	4 Stck. x 0,05 WE/ Stck.	0,200 WE

Zusammenfassung:

Bestandswert vor Realisierung der Maßnahme:		0,2440 WE
Bestandswert nach Realisierung der Maßnahme:	0,0990 WE	
+ zusätzliche Kompensation:	+ 0,2000 WE =	0,2990 WE

$$\underline{0,2440 \text{ WE} < 0,2990 \text{ WE}}$$

Daraus wird ersichtlich, dass mit der Umsetzung der zusätzlichen Kompensationsmaßnahme der durch die Planung verursachte Eingriff ausgeglichen werden kann.