



Begründung/ Erläuterung

i. A. Brätk
Regierungspräsidium
Magdeburg

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB
der Gemeinde Moritz

Inhalt:

1. Notwendigkeit
2. Beschreibung des Geltungsbereichs
3. Erklärung zur Satzung
4. Erklärung zur Zeichnung
5. Voraussetzung
6. Ergebnis bei Genehmigung der Satzung
7. Erschließung
8. Grünordnerische Festsetzung

1. Notwendigkeit

Die Gemeinde Moritz möchte mit der Erstellung einer Ergänzungssatzung für den nördlichen Bereich der Ortslage Moritz zum einen ein Baugrundstück für die Errichtung eines Einfamilienhauses zur Verfügung stellen und zum anderen eine saubere und klare Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich vornehmen.

2. Beschreibung des Geltungsbereichs:

Die Satzung gilt für den im Lageplan Nr. 1 dargestellten nördliche Bereich der Ortslage Moritz.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 45/1, 213/45, 212/45, 244/6, 284/6 und das Flurstück 6/2 der Flur 2 der Gemarkung Moritz. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1.780m². Ein großer Teil der neuen Grenzlinie des Innenbereichs stellt sich vor Ort als bereits seit Jahren bestehende Einfriedung dar. Der Zaun verläuft von der Straße die die Ortschaften Moritz und Schora verbindet in nord-/nordöstlicher Richtung. Die Entfernung von der Kreuzung Lindenweg mit der Verbindungsstraße Moritz/ Schora, zum Beginn der vorher beschriebenen Einfriedung, beträgt ca. 70 m.

3. Satzung:

Bei dieser Satzung handelt es sich um eine Ergänzungssatzung. Die Ergänzungssatzung gemäss dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des BauGB erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen und -teilflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 einzubeziehen.

Erklärung zur Zeichnung:

Den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 stellt der über Kreuz schraffierte und hellblau begrenzte Teilbereich dar. In der Legende der Zeichnung wird dieser Bereich als Innenbereich bezeichnet.

Den Ergänzungsbereich (Geltungsbereich der Satzung) stellt der rot begrenzte und senkrecht schraffierte Teil dar.

Der Ergänzungsbereich ist des weiteren mit einer Baugrenze (Strich-Strich-Punkt-Strich-Strich-Linie) versehen, der die grundsätzliche Bebaubarkeit der einbezogenen Flächen nach Norden hin einschränkt.

Zudem sind die einzelnen im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke mit ihren Flurstücksnummern mit den gegebenenfalls darauf befindlichen Gebäuden (schräg schraffiert) dargestellt.

Die Zeichenerklärungen kann man der Legende des Lageplans mit der Nummer 1 entnehmen.

5. Voraussetzungen:

Die einzubeziehende Fläche des Außenbereichs grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Zudem ist die Fläche des Geltungsbereichs durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Der angrenzende Bereich wird geprägt durch bestehende Einfamilienhäuser und durch kleinere Nutzgebäude.

Mit der Zuordnung dieser Flächen zum Innenbereich ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

6. Ergebnis bei Genehmigung der Satzung:

Die genehmigte Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 verleiht der im beiliegenden Plan gekennzeichneten Fläche konstitutiv die Qualität des Innenbereichs. Das heißt, dass die Grundstücke bzw. die Teilflächen von Grundstücken, die diese Satzung umfassen, auch Innenbereichsflächen werden.

Des weiteren erfährt der Innenbereich, auf Grund der Ergänzung, eine klare und ausgeglichene Abgrenzung im nördlichen Bereich der Ortslage Moritz.

7. Erschließung:

Die versorgungstechnische Erschließung (Trinkwasser, Elektrizität) der einzubeziehenden Fläche ist gesichert, da die Ortslage Moritz bereits erschlossen ist. Die Trinkwasserversorgung ist über das Versorgungsnetz der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH und die Versorgung mit Elektroenergie über das Netz der Avacon AG gesichert. Für eine eventuell notwendige Abwasserentsorgung sind auf den Grundstücken Kleinkläranlagen zu errichten. Das anfallende Regenwasser ist vorzugsweise als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem Grundstück zu versickern.

Die Erschließung der einzubeziehenden Fläche erfolgt über eine öffentliche Straße, die die Ortschaften Schora und Moritz verbindet. Stellplätze für Pkw sind innerhalb der Wohngrundstücke vorzuhalten. Im Straßenbereich sind keine Stellplätze vorgesehen.

Wahrten, Stellplätze und Gehwege innerhalb der Grundstücke sind nach Möglichkeit offenporig (z. B. Rasengittersteine etc.) zu gestalten.

Alllasten auf den Flächen des Geltungsbereichs der Satzung stehen nicht an.

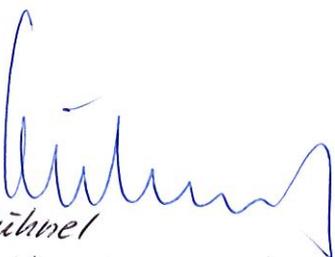
8. Grünordnerische Festsetzung:

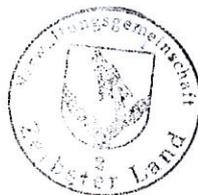
Bei der Errichtung von Einfamilienhäusern sind die verbleibenden nicht überbauten Flächen des Grundstückes als Vegetationsflächen anzulegen.

Bei fehlendem oder unzureichendem Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzung zu gewährleisten, dass ein Fünftel der Vegetationsflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Sollte auf Grund der Einbeziehung des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung zum Innenbereich ein Eingriff vorgenommen werden, der durch die oben genannten grünordnerischen Festsetzungen nicht kompensiert werden kann, müssen nachträglich Maßnahmen vorgenommen werden, die die Eingriffsbilanz ausgleichen.

uB


Kühnel
Leiter des gemeinsamen
Verwaltungsamtes



u


Emerleben
Bürgermeister

Zerkober, 17.06.2003