

Einbeziehungssatzung

Schulstraße 4 im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/ Anhalt

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat am aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung die Einbeziehungssatzung Schulstraße 4 im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/ Anhalt als Satzung beschlossen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstück 101 der Flur 2 der Gemarkung Buhlendorf anteilig.

Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 0,31 ha und ist durch zeichnerische Darstellung kenntlich gemacht.

2. Die zeichnerische Darstellung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Voraussetzungen einer möglichen Flächenentwicklung

1. Im seit dem 23.11.1993 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Buhlendorf ist der Geltungsbereich der Satzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten dargestellt.

2. Im Westen grenzt die Schulstraße mit vorhandener vorwiegend 2-geschossiger Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Süden schließt eine Fläche für Gemeinbedarf (Kegelbahn, Vereinsgebäude und öffentliche Grünfläche mit Spielplatz) an das Plangebiet. Im Osten grenzt ein Wohngrundstück mit Hausgarten an. Nach Norden geht das Plangebiet in eine Gartenfläche mit Baumbestand über.
Der Geltungsbereich der Satzung ist vor Satzungsfassung als Außenbereich zu beurteilen.

3. Nach Rechtskraft der Satzung wird der Innenbereich des Ortsteils Buhlendorf um das Satzungsgebiet maßvoll ergänzt. Vorhaben sind dann planungsrechtlich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den in der Satzung nach § 9 BauGB getroffenen Regelungen zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der Prägung des um das Satzungsgebiet ergänzten Innenbereiches erfolgt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches.

§ 3 städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze durch Eintrag in der Planzeichnung bestimmt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Die Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.

Weitere Regelungen – wie beispielsweise Geschossigkeit, Höhe der Bebauung, Bauweise – sind nicht erforderlich, da sich das Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Darüber hinaus finden für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)) und sonstige Vorschriften und Technische Anleitungen Anwendung.

3. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1 Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine Baum-Strauch-Hecke auf einer Fläche von 265 m² aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

*Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm bzw.
verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm*

3.2 Der Gehölzbestand entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4.2 Zu fällende Bäume ab einem Stammumfang von 40 cm sind auf Quartiersstrukturen von Fledermäusen zu untersuchen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Amtsboten und der Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Zerbst/ Anhalt und ihrer Ortsteile in Kraft.

Zerbst/ Anhalt, den

.....
Bürgermeister

Siegel