

Einbeziehungssatzung

„Hubertusstraße“ in der Ortschaft Grimme der Stadt Zerbst/ Anhalt

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt hat am ~~26.01.2022~~ 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 „Hubertusstraße“ in der Ortschaft Grimme der Stadt Zerbst/ Anhalt als Satzung beschlossen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Grimme:

- vollständig: 184/2, 179/2
- teilweise: 184/3, 182, 181, 180, 179/1

Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 1,48 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 06.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Grimme ist der Geltungsbereich der Satzung in seinem nördlichen Teil als gemischte Baufläche und in seinem südlichen Teil als Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten dargestellt.

2. Im Westen grenzt an den Geltungsbereich die vorhandene Bebauung (gemischte Baufläche) an das Plangebiet. Im Norden schließt sich die Dorfkirche St. Johannis mit dem Kirchgarten sowie die gemischte Bebauung entlang der Dorfstraße mit zugehörigen Hausgärten an.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück Hubertusstraße Nr. 20, das bereits eine Bebauung aufweist.

Der Geltungsbereich der Satzung ist vor Satzungsfassung als Außenbereich zu beurteilen.

3. Die Satzungsfläche weist noch keine adäquate Ortsteilqualität auf, besitzt jedoch einen entwicklungsfähigen Siedlungsansatz.

Nach Rechtskraft der Satzung wird der Innenbereich der Ortschaft Grimme 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 gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt.

Weitere Regelungen – wie beispielsweise Art und Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Geschossigkeit oder Höhe der Bebauung, Bauweise – sind nicht erforderlich.

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.

2. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 2.1 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von 10 m anzupflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50m

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

- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (sog. Schottergärten), auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

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

Gehölzentnahmen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Eine Inanspruchnahme der Ackerfläche ist erst nach Ende der Brutzeit der Vögel ab August zulässig. Bis zum Baubeginn ist die Baufläche als Schwarzbrache zu unterhalten.

Der straßenbegleitende Grünstreifen ist beginnend ab Ende März/Anfang April regelmäßig mindestens auf den Flächen zu mähen, die als Baustellen- / Grundstückszufahrt genutzt werden sollen. Die Wuchshöhe soll 5 cm nicht überschreiten.

Nach Ernte der Feldfrucht ist die Baufläche als Schwarzbrache zu unterhalten.

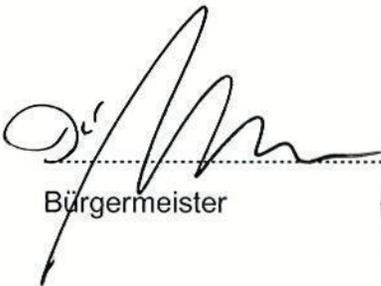
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsboten Zerbst/ Anhalt, dem Amtsblatt der Stadt Zerbst/ Anhalt und ihrer Ortsteile in Kraft.

Zerbst/ Anhalt, den *07.02.2022*


Bürgermeister

