



Teil B der Planzeichnung - Festsetzungen

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortslage Walternienburg.

§ 1 Geltungsbereich

Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellenden Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m² nördlich der Friedensstraße in der Ortslage Walternienburg. Nördlich der Friedensstraße werden Teile der Flurstücke 193, 295, 300, 302 und 303, sowie die Flurstücke 297, 298 und 299 in Gänze der Flur 12 in der Gemarkung Walternienburg in den Innenbereich einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des in § 1 festgesetzten Geltungsbereiches beurteilt sich nach Inkrafttreten der Satzung nach § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelnen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

- 3.1 Der Geltungsbereich wird mit einer Tiefe von 50 m angegeben. Eine Bebauung der Grundstücke ist bis zu einer Tiefe von 25 m möglich.
- 3.2 An der Flurgrenze zwischen den Flurstücken 300 und 302 der Flur 12 in der Gemarkung Walternienburg besteht ein eingetragenes Nutzungsrecht eines Wirtschaftsweges entlang der Grenze. Hier dargestellt mit einer Breite von 1,5 m zu beiden Seiten der Grenze.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind innerhalb des Geltungsbereiches – als Abgrenzung der Baugrundstücke gegenüber der freien Landschaft im Randbereich des Geltungsbereiches auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - freiwachsende Strauch-Baumhecken vorwiegend heimischer Arten auf einer Breite von 10 m zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

- Die anzulegende Strauch-Baumhecke ist als freiwachsende Hecken dauerhaft zu erhalten.
- Zu verwenden sind vorwiegend (Anteil an Gesamtstückzahl 75 %) heimisch, standortgerechte Gehölze.
- Für die Straucharten wird folgende Mindestpflanzqualität festgesetzt: 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm.
- Der Baumanteil muss mindestens 10 % betragen. Die Mindestqualität wird als Heister (verpflanzt, 100 bis 150 cm) festgesetzt. Die Heister sind in die Mittelreihen zu setzen. Der Pflanzabstand der Heister untereinander ist ≥ 10 m zu wählen.



Artenauswahl heimischer Sträucher:

- Hasel	<i>Corylus avellana</i>
- Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
- Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
- Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
- Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
- Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
- Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
- Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Artenauswahl heimischer Bäume:

- Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
- Vogel-Kirche	<i>Prunus avium</i>
- Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstgehölze sind zulässig. Die obige Auswahl ist ein Vorschlag und kann durch äquivalente Pflanzen ersetzt werden.

Es ist zulässig, die Kompensationspflanzung auch als Grundstückseinfriedung auszuführen. Der Kompensationsnachweis entsprechend Bewertungsmodell LSA ist mit den Bauantragunterlagen vorzulegen.

§ 5 Hinweise

Artenschutz

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Vorhandene Bäume oder Gehölze (insbesondere zu erhaltene Bäume) sind während der Bauvorhaben gemäß DIN 18920 von Beeinträchtigungen zu schützen.

Gewässerrandstreifen

- Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 50 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind im Außenbereich entlang Gewässern 2. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5m Breite von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen, Wegen und Plätzen frei zu halten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.
- Gemäß § 50 Abs. 3 WG LSA kann die Wasserbehörde im Einzelfall Ausnahmen vom Verbot des Abs. 2 zulassen, soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.




Archäologie

- Alle für Baumaßnahmen notwendigen Eingriffe in das Erdreich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 DenkmSchG LSA. Bei Baugenehmigungsverfahren sind Denkmalbehörden am Verfahren zu beteiligen.
- Die Baugenehmigung umfasst gemäß § 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA die denkmalrechtliche Genehmigung.

Teil B - textliche Festsetzungen (Seite 1 bis 3) - Einbeziehungssatzung der Stadt Zerbst/Anhalt für die Gemeinde Walternienburg - wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, den 17. 08. 2022


Dittmann
Bürgermeister

