

Stadt Zerbst/Anhalt

Ortsteil Steutz

Einbeziehungssatzung

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3

"STEUTZ - STECKBYER STRASSE"

Teil B der Planzeichnung

textliche Festsetzungen

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Flurstück 272 der Flur 10 der Gemarkung Steutz

§ 1 Geltungsbereich

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Steutz der Stadt Zerbst/Anhalt wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB das Flurstück 272 der Flur 10 der Gemarkung Steutz einschließlich einer Teilfläche des Flurstückes 164 der Flur 2 der Gemarkung Steutz einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Festsetzungen

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

- 3.1** Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Überschreitungen gemäß § 17 Absatz 2 und § 21a BauNVO ausgeschlossen.
- 3.2** Die überbaubare Grundfläche wird durch ein Baufenster (allseitig von Baugrenzen umschlossene Fläche) definiert.
- 3.3** Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist von Bebauung freizuhalten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind ausgeschlossen. Zulässig ist die Befestigung der westlichen Grundstückseinfahrt.
- 3.4** Die Bauflucht der Hauptgebäude (Wohnhaus) wird entlang der Steckbyer Straße auf bis zu maximal 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Flurstück 272) festgesetzt.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen:

4.1 Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen sind innerhalb des Geltungsbereiches - als Eingrünung der Bebauung und des Ortsrandes im Randbereich des Geltungsbereiches auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - freiwachsende Strauch-Baumhecken vorwiegend heimischer Arten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

- 485 m²; mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke als freiwachsende Hecke / Mindestbreite 4,5 m
- Strauch: Pflanzabstand und Reihenabstand \leq 1,5 m; Pflanzung im Versatz
- Verwendung vorwiegend heimisch, standortgerechter Gehölze der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 50 bis 80 cm / Anteil nicht heimischer Blühsträucher maximal 20 %
- Baum: Pflanzabstand mind. 8 m / Pflanzqualität Heister / Mindeststückzahl: 8 Stück Heister

Artenauswahl heimische Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenauswahl heimischer Bäume (Heister):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstgehölze	

4.2 Der als zu erhalten festgesetzte Straßenbaum ist im Falle des Absterbens entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst/Anhalt zu ersetzen.

§ 5 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Den durch diese Satzung vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 82, Flur 4, Gemarkung Steutz gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet.

Die genaue Abgrenzung der Ausgleichsfläche und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB festgelegt.

Denkmalschutz: Die Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Steutz, Flur 4, Flurstück 82 liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. Durch Scherbenfunde und Teildokumentationen sind eisenzeitliche und mittelalterliche Siedlungen nachgewiesen. Bodeneingriffe im Kulturdenkmal bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Ob das Kulturdenkmal beeinträchtigt wird, kann erst anhand der Ausführungsplanung entschieden werden.

§ 6 Hinweise

Artenschutz

- Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es 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 vor Beeinträchtigung zu schützen.

Gewässerrandstreifen

- Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 50 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind im Außenbereich entlang Gewässern 2. Ordnung Gewässerrandstreifen von 5 m 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 Absatzes 2 zulassen, soweit ein Überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind. Die bestehende Bordabsenkung in der Steckbyer Straße befindet sich im Bereich der Bauverbotszone des Gewässerrandstreifens. Bei der untere Wasserbehörde ist eine Ausnahme für die Errichtung der westlichen Auffahrt zu beantragen.

Teil B - textliche Festsetzungen (Seite 1 bis 3) - zur Einbeziehungssatzung Stadt Zerbst/Anhalt, Ortsteil Steutz - Steckbyer Straße - wird hiermit ausgefertigt.

Zerbst/Anhalt, den 16.04.2018.....


Dittmann
Bürgermeister

