

Satzung (Ausfertigung) Mai 2009

Ergänzungssatzung Nr.1, am Brauereiweg in der Stadt Zerbst/Anhalt

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat am 27.05.2009, auf der Grundlage des §34 Abs.4 Nr.3 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) und der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 5.10.1993 (GVBl. S. 568), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung vom 07. November 2007 und Artikel 3 des Begleitgesetzes zur Gemeindegebietsreform vom 14. Februar 2008 (GVBl. S.40, 46), folgende Ergänzungssatzung beschlossen und die als Anlage beigefügte Begründung beigegeben:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen der Ergänzungssatzung befinden sich im Zusammenhang der bebauten Ortslage der Stadt Zerbst/Anhalt,

- westlich des Brauereiweges,
- südlich des Grundstückes Lepser Straße 1a,
- nördlich des Grundstückes 10, Flur 1(Grünfläche),
- östlich der Grundstücke Lepser Straße 1c, 3, 3a und 5, sowie des Flurstücks 4 der Flur 1,

und sind gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Die Satzung gilt für die Flurstücke 3, 442, 364, und 345/9 der Flur 1.

Der Lageplan vom Dezember 2008 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der im §1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB Abs.1 oder 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach §30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung das „Allgemeine Wohngebiet“ entsprechend § 4 BauNVO festgelegt.

§ 4 Weitere Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.1 und Nr.2 BauGB

a) Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit ihren Nebenanlagen.

b) Für die Hauptgebäude ist eine straßenbegleitende, einzeilige Bebauung zugelassen. Die zu errichtenden Hauptgebäude sind begleitend zum Brauereiweg, in unregelmäßigen Abständen zu

dieser, von 3- 12m, mit parallelen Fluchten ausgerichtet an Gebäudekanten vorhandener Hauptbaukörper in angrenzenden Bauflächen an der Lepser Str. und im Geltungsbereich der südlich gelegenen Bebauungspläne Nr. 26 und Nr.17 zu errichten, somit nicht parallel an die Straßenkante des Brauereiweges. Die Lage der Bebauungspläne Nr.26 und 17 siehe Darstellung im Lageplan.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach §1a Abs.3 i.V.m. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB werden zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege nach Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen Anhalt, Gem RdErl.des MLU, MVB, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-2230/, nachstehende grünordnerische Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen getroffen:

a) Bei der Befestigung von Zufahrten, Wegen und nicht überdachten Stellplätzen sind wasserdurchlässige Befestigungsverfahren (Schotterrasen, sandgeschlämmte Schotterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster oder gleichwertige Befestigungen bevorzugt zu verwenden (§9 Abs.1 Nr. 20)

b) Der grundstücksseitige Grenzbereich der im Satzungsumgriff zum Brauereiweg hin liegt, erforderliche Zuwegungen ausgenommen, ist die hier vorhandene Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 3 m zu erhalten und im Bereich fehlenden Bestandes mit entsprechende Strauch-Baumhecke zu ergänzen. Für Neupflanzungen sind Arten der Pflanzlisten II zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

c) Der grundstücksseitige Grenzbereich der im Satzungsumgriff, bevorzugt zu den an der Westseite liegenden Flurstücken hin liegt, oder alternativ zu anderen Grundstücksgrenzen, ist mit einer Hecke mit einer Mindestbreite von 2 m zu erhalten oder eine entsprechende Strauch-Baumhecke hier zu pflanzen.

Pro angefangene 20m² Grundstücksfläche 1 laufender Meter. Für Neupflanzungen sind Arten der Pflanzlisten II zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

d) Pro angefangene 500 m² der im Satzungsumgriff liegenden Flurstücksflächen ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste I zu pflanzen und zu erhalten.

I. Standortgerechte Obstbäume

- Apfel (*Malus domestica*)
Kultur-Apfel in alten Sorten
- *Prunus avium* Süßkirsche
- *Prunus domestica* Hauspflaume, Zwetschke
- *Prunus cerasus* Weichsel-, Sauer-Kirsche
- *Pyrus communis* Kultur-Birne in alten Sorten

Standortgerechte einheimische Gehölze sind:

II. Bäume und Sträucher:

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche

- Frangula alnus Faulbaum
 - Juglans regia Walnuß
 - Malus sylvestris Wildapfel
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Prunus padus Traubenkirsche
 - Pyrus pyraster Wild-Birne
 - Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche (Vogelbeere)
 - Ulmus minor Feldulme
-
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum Gem. Heckenkirsche
 - Prunus spinosa Schwarzdorn, Schlehe
 - Rosa canina Hundsrose
 - Rosa div. spec. Wild Rosenarten
 - Ribes rubrum Rote Johannisbeere
 - Rubus div. spec. Brombeerarten
 - Sambucus racemosa Kirschholunder
 - Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

§ 6 Inkrafttreten

Diese Ergänzungssatzung tritt nach §10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt in Kraft.

Zerbst/Anhalt, am 28.05.2009



Bürgermeister
Helmut Behrendt



Siegel des Bürgermeisters
Anlage: Begründung der Ergänzungssatzung