



Stadt Zerbst/Anhalt

Ergänzungssatzung Nr. 2 „Weizenberge – 3. Abschnitt“ an der Marcellstraße nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt hat am 27.04.2016 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) i. V. m. § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) folgende Ergänzungssatzung in der Fassung vom Januar 2016 beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im östlichen Teil der Gemarkung Zerbst, gelegen südlich der Marcellstraße, östlich der Entwicklungssatzung Nr. 1 „Weizenberge - 2. Abschnitt“, westlich landwirtschaftlicher Nutzfläche, nördlich der Grundstücke an der Straße Weizenberge (landwirtschaftliche Nutzfläche) und ist in der beiliegenden Planzeichnung, Teil A ersichtlich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha.

Er umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilstücke der Flur 5 in der Gemarkung Zerbst: 205/14, 205/15, 561, 562, Teil aus 206/1, Teil aus 204/2, 203/1, Teil aus 203/9, 203/8, Teil aus 202, 203/4, 203/6, Teil aus 203/7.

Die Planzeichnung in der Fassung vom Januar 2016 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der durch § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB.

§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff BauNVO)

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

§ 4 weitere Festsetzungen der Ergänzungssatzung

Entsprechend § 9 BauGB werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Bebauungstiefe: 38 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 Abs. 4 BauNVO)

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

1. Für die zusätzliche Versiegelung im westlichen Teilbereich (Flurstücke 205/14, 205/15, 561 und 562) sind je m² Neuversiegelung 0,75 m² Strauchpflanzung heimischer Arten auf dem Eingriffsgrundstück anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten, d.h. 3 Stück Sträucher auf 4 m² Neuversiegelung.

Artenauswahl heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche



Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2. Die vorhandene Robinienreihe an der westlichen Grenze des Flurstücks 204/2 ist zu erhalten.
3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist eine zweireihige Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und - durch Erziehungs- und Erhaltungsschnitt - dauerhaft zu erhalten. Die Obstgehölze sollen eine Pflanzqualität von mindestens Halbstamm 2 x verpflanzt, Stammlänge 120 cm aufweisen. Der Pflanzabstand soll 6 bis 8 m betragen. Anzupflanzen ist eine Mischung aus Obstgehölzen - mindestens 16 Stück. Die Fläche unter den Gehölzen ist einzusäen und mindestens 2 x jährlich zu mähen.
4. Aufforstung erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche - Gemarkung Luso, Flur 7, Teil aus Flurstück 3

Aufforstungsfläche: 3255 m² (105 m x 31 m)

Artenzusammensetzung:

- 2.000 Stück Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- 500 Stück Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Pflanzqualität:

- Trauben-Eiche Forstware 2+0 (Größe 30-50 / Herkunft 81804)
- Winter-Linde Forstware 2+0 (Größe 30-50 / Herkunft 82303)

Wildschutzzaun:

- Zaunhöhe mind. 1,6 m über Gelände
- Zaununterkante nach außen umschlagen und anpflügen oder Erdnägel
- Zaunpfähle aus feuerverzinkten Stahlprofilen
- Eckpfähle und Stabilisierungspfähle aus Eichenspaltpfählen mit Streben aus gleichem Material

Pflege:

- Erforderliche Pflege zur Erreichung des Kulturziels (2 malige Mahd pro Jahr, bei extremer Trockenheit Wässerung) / Mauskontrolle und bei Bedarf Mausbekämpfung / regelmäßige Zaunkontrolle

Anwuchsgewährleistung / Erreichung des Kulturzieles:

- nach 5 Standjahren 80 % der Ausgangsstückzahl und 1,50 m Kulturhöhe

Ausführung:

- Der Sachkundenachweis Pflanzenschutz ist zu erbringen.



Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden nicht auf stadteigenen Flächen durchgeführt. Die Einverständniserklärung des Flächeneigentümers zur Durchführung der Maßnahmen liegt vor.

Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen wurde am 15.01.2016 vom Bürgermeister der Stadt Zerbst/Anhalt, am 22.01.2016 von der zum externen Ausgleich verpflichteten Bauherrin und am 02.03.2016 vom Landrat des Landkreises Anhalt-Bitterfeld unterzeichnet.

§ 6 Bestandteile

Die Planzeichnung, bestehend aus Teil A (zeichnerische Festsetzungen) und Teil B (textliche Festsetzungen) und die Begründung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 7 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung Nr. 2 tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Zerbst/Anhalt, 02.05.2016


Dittmann
Bürgermeister



Anlagen: Planzeichnung
Begründung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung