

Einbeziehungssatzung

„Neuer Weg“ im Ortsteil Priorau der Stadt Raguhn-Jeßnitz

Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat am 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), die Einbeziehungssatzung „Neuer Weg“ im Ortsteil Priorau als Satzung beschlossen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Flurstück 390 der Flur 18 in der Gemarkung Schierau.
Der Geltungsbereich ist durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung kenntlich gemacht.
2. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Voraussetzungen einer möglichen Flächenentwicklung

1. Vor Satzungsfassung musste der Geltungsbereich als Außenbereich beurteilt werden, da er keine Bebauung aufweist.
2. Der Geltungsbereich grenzt im Norden direkt an den Innenbereich des Ortsteiles Priorau an.
Der Innenbereich ist aufgrund seiner Bebauung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu werten. Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan insgesamt als Dorfgebiet dargestellt.
3. Das Satzungsgebiet ist derzeit unbebaut.
Nach Satzungsfassung wird der Innenbereich des Ortsteiles Priorau um das Satzungsgebiet maßvoll ergänzt.
4. Unter Berücksichtigung der Prägung des um das Satzungsgebiet ergänzten Innenbereiches erfolgt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches.
5. Innerhalb des Satzungsgebietes gilt das sich aus § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ergebende grundsätzliche Baurecht nach Maßgabe des Einbeziehungsgebotes.

§ 3 städtebauliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der Baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,2 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird aufgrund des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zufahrten und Wege sind in die Grundflächenzahl einzurechnen.

3. überbaubare Grundstücksfläche

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

4. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mindestens zwei- bis dreireihige und 5,0 m breite Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1,5 m x 1,5 m, der Abstand der Bäume mindestens 15 m. Es sind nur gebietseigene, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pflanzqualität: Bäume: verpflanzter Heister, Höhe mind. 150-200 cm

Sträucher: 2 x verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

5. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz der Brutvögel ist eine Inanspruchnahme der Fläche sowie ein Abriss des Schuppens nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Ende August bis Ende Februar zulässig.

Zum Schutz von Fledermäusen ist durch einen Fachgutachter vor einem Abriss des Schuppens auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Nachweisen ist durch den Fachgutachter der Umfang der Ersatzmaßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Abriss des Schuppens ist erst nach Freigabe durch den Fachgutachter zulässig. Die Ergebnisse der Kontrolle sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde sowie der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelbe zu übergeben.

Zum Schutz von Zauneidechsen ist durch einen Fachgutachter vor Beginn erdengreifender Maßnahmen die Fläche auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Bei Nachweisen sind Zauneidechsen auf der Grundlage eines mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Abfangkonzeptes umzusiedeln. Die

