

Einbeziehungssatzung **„Am Heideweg“ im OT Jeßnitz (Anhalt) der Stadt Raguhn-Jeßnitz**

Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat am aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Einbeziehungssatzung „Am Heideweg“ im OT Jeßnitz (Anhalt) der Stadt Raguhn-Jeßnitz als Satzung beschlossen (Beschluß-Nr.).

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 0,57 ha.
Er erstreckt sich auf das Flurstück 52 der Flur 9 in der Gemarkung Jeßnitz (teilweise).
Der Geltungsbereich ist zusätzlich durch zeichnerische Darstellung in der Anlage (Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung) kenntlich gemacht.
2. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Voraussetzungen einer möglichen Flächenentwicklung

1. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Raguhn-Jeßnitz liegt dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld gegenwärtig zur Genehmigung vor.
Darin ist die Bebauung Altjeßnitzer Straße Nr. 2 in Jeßnitz (Anhalt) entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche sowie der rückwärtige Bereich als Grünland mit Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland dargestellt.
Dieser rückwärtige Bereich bildet den Geltungsbereich der Satzung und ist vor Satzungsfassung als Außenbereich zu beurteilen.
2. Die Satzungsfläche weist noch keine adäquate Ortsteilqualität auf, besitzt jedoch einen entwicklungsfähigen Siedlungsansatz.
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Satzungsgebietes ist mit seiner Umgebung vereinbar.
3. Innerhalb des Satzungsgebietes gilt das sich aus § 34 Abs. 1 bis 2 BauGB ergebende grundsätzliche Baurecht nach Maßgabe des Einbeziehungsgebotes.

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

1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- 1.1 Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Errichtung eines Wohngebäudes mit entsprechenden Nebenanlagen festgesetzt.

Weitere Regelungen – wie beispielsweise Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhe der Bebauung, Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche – werden nicht getroffen. Dazu findet für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)) und sonstige Vorschriften und Technische Anleitungen Anwendungen.

2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Baum-Strauchhecke auf mindestens 1.000 m² Fläche anzupflanzen. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50m

Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm bzw.
verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm

3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Schutzzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Brutzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Ist eine Baufeldfreimachung in der Schutzzeit notwendig, so sind die Gehölze auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu prüfen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen diese Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz in Kraft.

Raguhn-Jeßnitz, den

.....
Marbach Siegel
Bürgermeister