

Ergänzungssatzung

Wohnbaustandort „Lindenallee“ der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land, Ortsteil Neehausen

Der Gemeinderat der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land 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 Ergänzungssatzung Wohnbaustandort „Lindenallee“ im Ortsteil Neehausen als Satzung beschlossen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstück 298, 299 (teilw.), 300, 301 (teilw.), 302, 303 sowie 50 (Graben, teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Neehausen.
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 nach § 35 BauGB beurteilt werden, da er keine maßgebliche Bebauung aufweist.
2. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden direkt an den Innenbereich im Ortsteil Neehausen an.
Der Innenbereich ist aufgrund seiner Bebauung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu werten. Die Bebauung entlang der Lindenallee ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan generalisiert als Wohnbaufläche dargestellt. Unmittelbar angrenzend überwiegt die Wohnbebauung deutlich und weist einen prägenden Charakter auf.
3. Das Satzungsgebiet wird als Gartenfläche genutzt. Nach Rechtskraft der Satzung wird der Innenbereich des Ortsteiles Neehausen um das Satzungsgebiet maßvoll ergänzt. Vorhaben sind dann planungsrechtlich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den in der Satzung nach § 9 BauGB getroffenen Regelungen zu betrachten.
4. Unter Berücksichtigung der Prägung des um das Satzungsgebiet ergänzten Innenbereiches erfolgt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Siedlungsbereiches.

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

1. Art der Baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

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

Zur südlich angrenzenden Lindenallee wird eine Baugrenze gemäß § 23 BauNVO im Abstand von 3 m festgesetzt.

4. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche

Der innerhalb des Flurstücks 50 der Flur 1, Gemarkung Neehausen verlaufende Graben ist einschließlich eines Randstreifens von beiderseits 5 m gemessen ab Böschungsoberkante von nicht standortgebundener Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise ist eine Sanierung/ Ertüchtigung der bestehenden Querungen/ Brücken zulässig.

Zur Unterhaltung des Grabens ist ein Zugang zum Graben zu gewähren.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen A/E sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische Laubgehölze mindestens im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Innerhalb der Flurstücke 300 und 301 sind insgesamt 255 m² Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen.

Für alle Neuanpflanzungen sind mind. fünf verschiedene Gehölzarten aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden.

Pflanzqualität

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

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

Alternativ kann je 30 m² Hecke ein Obstbaum als Halbstamm gepflanzt werden.

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz der heimischen Brutvögel haben Baumfällungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land in Kraft.

Seegebiet Mansfelder Land, den

.....
Bürgermeister

Siegel