

Abrundungssatzung Nr. 4 Stadt Zörbig „Teilbereich Zeundofer Straße“ des OT Schortewitz

- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 23.2.2022 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist die Abrundungssatzung Nr. 4 „Teilbereich Zeundofer Straße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung bezieht sich auf eine Fläche von ca. 4.600 m².
Er beinhaltet die Teilflächen der Flurstücke 88, 89, 90 und 1033, Flur 3 der Gemarkung Schortewitz.
Der Geltungsbereich ist zusätzlich durch zeichnerische Darstellung in der Anlage kenntlich gemacht.
2. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Voraussetzungen einer möglichen Flächenentwicklung

1. Vor Satzungsfassung musste der Geltungsbereich als Außenbereich beurteilt werden, da er landwirtschaftlich genutzt wird und keine Bebauung aufweist.
2. Der Geltungsbereich grenzt im Osten und Westen direkt an den Innenbereich des Ortsteiles Schortewitz an.
Der Innenbereich ist aufgrund seiner Bebauung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu werten. Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Osten und Westen des Satzungsgebietes als Dorfgebiet dargestellt.
3. Das Satzungsgebiet weist noch keine Bebauung auf. Nach Satzungsfassung wird der Innenbereich des Ortsteiles Schortewitz um das Satzungsgebiet maßvoll ergänzt.
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 (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 18, 19, 20 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 festgesetzt.
- 2.2 Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird bei 9 m festgesetzt.
- 2.3 Der untere Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen wird auf die Höhe der erschließenden Straße jeweils in Höhe der Grundstückszufahrt festgelegt.
- 2.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

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

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Je Baugrundstück ist mindestens 1 Stellplatz zu errichten. Die Stellplätze können in Form von Garagen und Stellplätzen errichtet werden. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 3,0 m breite Strauchhecke aus heimischen Gehölzen als freiwachsende Hecke zu pflanzen. Dabei sind die zu verpflanzenden Sträucher mindestens 1,0 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze anzuordnen.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe 40 – 60 cm

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Artenauswahl: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)

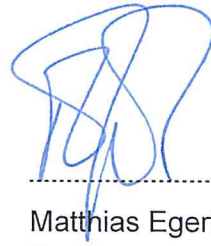
6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Vor einer Inanspruchnahme des Bodens ist die Fläche durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Feldhamstern nach der Winterruhe (Mitte April bis Mai) bzw. nach der Ernte der Feldfrüchte auf ein Vorkommen von Feldhamstern zu prüfen. Die Begehungen sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Bei einem Positivnachweis sind mit der Naturschutzbehörde vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.
- 6.2 Zum Schutz der Feldlerchen ist ein Baubeginn nur in dem Zeitraum von August bis März möglich.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zörbig in Kraft.

Zörbig, den *08.03.2022*



Matthias Egert
Bürgermeister



