

Stadt Zörbig



Bebauungsplan Nr. 26 „Neuregelung Verkehrsanbindung Jeßnitzer Straße / B 183“

Teil B - Textliche Festsetzungen

(Stand: Mai 2024)

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage von Zörbig, südlich der Bundesstraße B 183.
3. Der Geltungsbereich wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:
Gemarkung Zörbig, Flur 6, Flurstücke 821 und 835,
Teilbereiche der Flurstücke 820, 834, 836, 837, 838 und 845.
4. Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.
5. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird auf der Internetseite der Stadt Zörbig sowie im Fachbereich Bau- und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34, 06780 Zörbig für jedermann zur Einsichtnahme niedergelegt.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine Fläche für Gewerbegebiete (GE) – Teilgebiet 5.1 (TG) festgesetzt. Sie ist ein Bestandteil des im direkten Anschluss weiterführenden Gewerbegebietes des Bebauungsplanes „Thura Mark“ – Teilgebiet 5.1 (TG)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

Im Teilgebiet TG 5.1 wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt.

3. Grünordnungsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

P 1: Auf der gemäß Planeintrag dargestellten Fläche P 1 sind Großbaumreihen mit freiwachsenden Hecken in einer Breite von 10 m anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

4. Externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

A: Auf dem städtischen Flurstück 596 der Flur 5 in der Gemarkung Zöbzig sind entlang des Weges insgesamt 22 Obstbäume heimischer Art anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Neuanpflanzungen sind in den Anwuchsjahren vor Wildverbiss durch Sicherung mit 2 Pfählen oder Dreibock und entsprechender Anbindung zu schützen. Pflanzqualität Hochstamm, STU 10 bis 12 cm, 3 x verpflanzt.

Verwendung folgender heimischer Baumarten:

Apfelsorten: Albrechtapfel, Boskoop, Kaiser Wilhelm, Ontario und Schöner von Nordhausen

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenzbirne, Pastorenbirne, Prinzessin Marianne und Köstliche von Charneu

Kirschsorte: Knorpelkirsche

Andere Sorten sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

Hinweise zum Naturschutz und Artenschutz nach BNatSchG (§ 39 und § 44 BNatSchG)

1. Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Vorhandene Gehölze mit einem Erhaltungsgebot sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

2. Die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.
3. Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.
4. Vor Beginn der Pflanzmaßnahmen der Maßnahme P 1 muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung und Untersuchung auf Feldhamsterbesatz durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und Notwendiges abzustimmen.

Pflanzempfehlungsliste für Maßnahme P 1

Artenauswahl Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>

Artenauswahl Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(Pflanzqualität: Bäume Hochstamm, mind. 3xv., Sträucher mind. 2xv., 3 Triebe)
Ergänzend zu der festgesetzten Artenauswahl können bis zu einem Anteil von max. 20 % nicht-heimische Arten verwendet werden.