

Große Kreisstadt Zittau

Ergänzungssatzung „Am Walde“ Zittau – OT Eichgraben

(Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Fassung vom 30. 04. 2021
mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 06.07.2021

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und § 4 der Gemeindeordnung des Freistaates Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722), beschließt der Stadtrat der Großen Kreisstadt folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den Bereich, der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll, werden gemäß beiliegender Planzeichnung (M 1:1000) festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2809/2 sowie Teile der Flurstücke 2808, 2810/1, 2810/2, 2811/1 und 2811/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,85 ha der Gemarkung Zittau.

Die Planzeichnung in der Fassung vom 30.04.2021 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 06.07.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen gem. § 3 in Verbindung mit den Eintragungen in der Planzeichnung.

§ 3 Festsetzungen

Für den im § 1 genannten Geltungsbereich werden, gemäß der Eintragung in der Planzeichnung, folgende Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

1. In der Art der baulichen Nutzung wird ein reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. Die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudeausrichtung) ist durch Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten und dauerhaft zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen M1, M 2 und M 3 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

M1: Neuanlage einer weitständigen Baumgruppe

Auf der Fläche ist durch Neupflanzung von mindestens 5 Bäumen oder hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 8-10 m eine Baumgruppe neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

M2: Neuanlage einer freiwachsenden Hecke

Auf der Fläche ist durch Neupflanzung von mindestens 40 Sträuchern eine frei wachsende Hecke neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene standortfremde Gehölze sind vorher zu entfernen. Die Pflanzung hat zweireihig im Verbund mit Pflanzabständen zwischen 1-1,5 m zu erfolgen.

M3: Neuanlage einer freiwachsenden Hecke

Auf der Fläche ist durch Neupflanzung von mindestens 30 Sträuchern eine frei wachsende Hecke neu anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene standortfremde Gehölze sind vorher zu entfernen. Die Pflanzung hat zweireihig im Verbund mit Pflanzabständen zwischen 1-1,5 m zu erfolgen.

Alle Pflanzungen im Bereich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit gebietsheimischen Gehölzen entsprechend der Artenlisten auszuführen. Die Liste der gebietsheimischen Gehölzarten ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Anlage 2 beigelegt.

5. Gemäß Eintragung in der Planzeichnung wird die vorhandene Gehölzpflanzung als Fläche mit Bindung zum Erhalt der Sträucher festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
6. Gemäß Eintragung in der Planzeichnung wird die Fläche des geschützten Biotops (magere Frischwiese) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb dieser Fläche ist der Biotopcharakter als magere Frischwiese durch biotopgerechte Pflege dauerhaft zu sichern.

Dazu ist die Fläche extensiv zu bewirtschaften (1-2 malige Mahd). Bei einmaliger Mahd hat diese nicht vor Mitte September zu erfolgen. Ein weiterer Mähtermin zu einem frühen Zeitpunkt, d.h. vor Anfang Juni, ist möglich.

Weitere Festlegungen sind eine Schnitthöhe nicht unter 8cm und die Entfernung des Mähguts vorzugsweise nach leichtem Anwelken auf der Fläche, um Samenausfall zu ermöglichen. Vorzugsweise soll eine zeitlich versetzte Mahd in Teilabschnitten erfolgen.

Der Gehölzstreifen entlang der Straße „Am Walde“ ist zu erhalten. Gehölzaufwuchs auf der Fläche ist im Rahmen der Pflegemaßnahmen zu entfernen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zittau, den

.....

Oberbürgermeister