

Einbeziehungssatzung

Wohnstandort „An den Feldäckern“ der Gemeinde Salztal, Ortsteil Lieskau

Der Gemeinderat der Gemeinde Salztal hat am 07.05.2024 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) die Einbeziehungssatzung Wohnstandort „An den Feldäckern“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die östliche Teilfläche des Flurstückes 658 der Flur 2 in der Gemarkung Lieskau und bezieht sich auf eine Fläche von ca. 0,47 ha. 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 beurteilt werden, da er keine Bebauung aufweist.
2. Der Geltungsbereich grenzt im Osten direkt an den Innenbereich des Ortsteiles Lieskau an. Der Innenbereich ist aufgrund seiner Bebauung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu werten.
3. Das Satzungsgebiet weist noch keine Bebauung auf. Nach Satzungsfassung wird der Innenbereich des Ortsteiles Lieskau 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 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Läden, Schank- und Speisewirtschaften - unzulässig sind.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil der 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.

3. überbaubare Grundstücksfläche

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

4. grünordnerische Festsetzungen

Den im Geltungsbereich dieser Satzung zulässigen Eingriffen wird als Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 120 m² die Entwicklung einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten auf dem Flurstück 658, Flur 2, Gemarkung Lieskau zugeordnet. Die Strauchhecke ist dreireihig anzupflanzen. Dafür dürfen nur gebietseigene Gehölze gemäß der Pflanzliste verwendet werden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, evtl. abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Die Herstellung der Grünlandfläche ist der unteren Naturschutzbehörde einschließlich Nachweis zur Herkunft des Pflanzgutes anzuzeigen.

5. artenschutzrechtliche Festsetzungen

Für Arten der Fauna, wie Kriechtiere und Vögel der Offenlandschaften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

M1 Baum- und Gehölzrodungen sind nur vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Baumrückschnitte für Lichtraumprofile sind ebenfalls bis Ende Februar durchzuführen.

M2 Nachsuche Zauneidechsen in Bauflächen vor Baubeginn. Zäunung der Flächen und Baustelleneinrichtungsbereiche und Absammeln im Zeitraum April/ Mai.

M3 Erhalt der südlichen Strauch-Baumhecke

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Salzatal in Kraft.

Gemeinde Salzatal, 22.07.2024



Ina Zimmermann Bürgermeisterin

