Einbeziehungssatzung ÄZum Seglerhafenñ

in Pouch

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Teil B Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ÄZum Seglerhafenñ umfasst das Gebiet der Gemarkung Pouch, Flur 2, Flurstück tlw. 1590.

A. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Bauvorhaben sind prinzipiell nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung im Sinne einer Wohnbebauung anzupassen.

2. Die Dachform der Gebäude ist frei wählbar.

3. Es sind Einzelhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

4. Die Grundflächenzahl (Größe der baulichen Anlagen) ist auf 0,3 begrenzt.

5. Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Umsetzung der Anlage der Zier-, Obst- und Gemüse- oder Bauerngarten ist spätestens in der auf den Baubeginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren (gilt für M 5, M 6, M7).

Die Umsetzung der Heckenpflanzung im Plangebiet hat spätestens zwei Pflanzperioden nach Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen (gilt für M 3, M 4).

M 1 Die vorhandenen 2 Laubbäume sind zu erhalten, vor schädigenden Einflüssen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.

M 2 Auf der Fläche von 323 m² sind die vorhandenen Baumreihen* (heimischer Art) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

M 3 Auf der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauchhecke*, überwiegend heimischer Art) in einer Breite von 3 m neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

M 4 Auf der Fläche ist eine Feldheckenstruktur (Typ Strauchhecke*, überwiegend heimischer Art) in einer Breite von 4 m neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

⇒ Bei der festgesetzten Fläche von insgesamt 1.175 m² und einem Pflanzverband von 2m * 2m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 294 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen.

M 5 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten* auf einer Fläche von 365 m² gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
Des Weiteren ist eine Fläche von 110 m² als individual-gärtnerisch genutzte Fläche (Typ Bauerngarten*) anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

M 6 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten* auf einer Fläche von 1.096 m² gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
Des Weiteren ist eine Fläche von 330 m² als individual-gärtnerische genutzte Fläche (Typ Bauerngarten*) anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

M 7 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten* auf einer Fläche von 365 m² gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
Des Weiteren ist eine Fläche von 110 m² als individual-gärtnerische genutzte Fläche (Typ Bauerngarten*) anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

* Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt