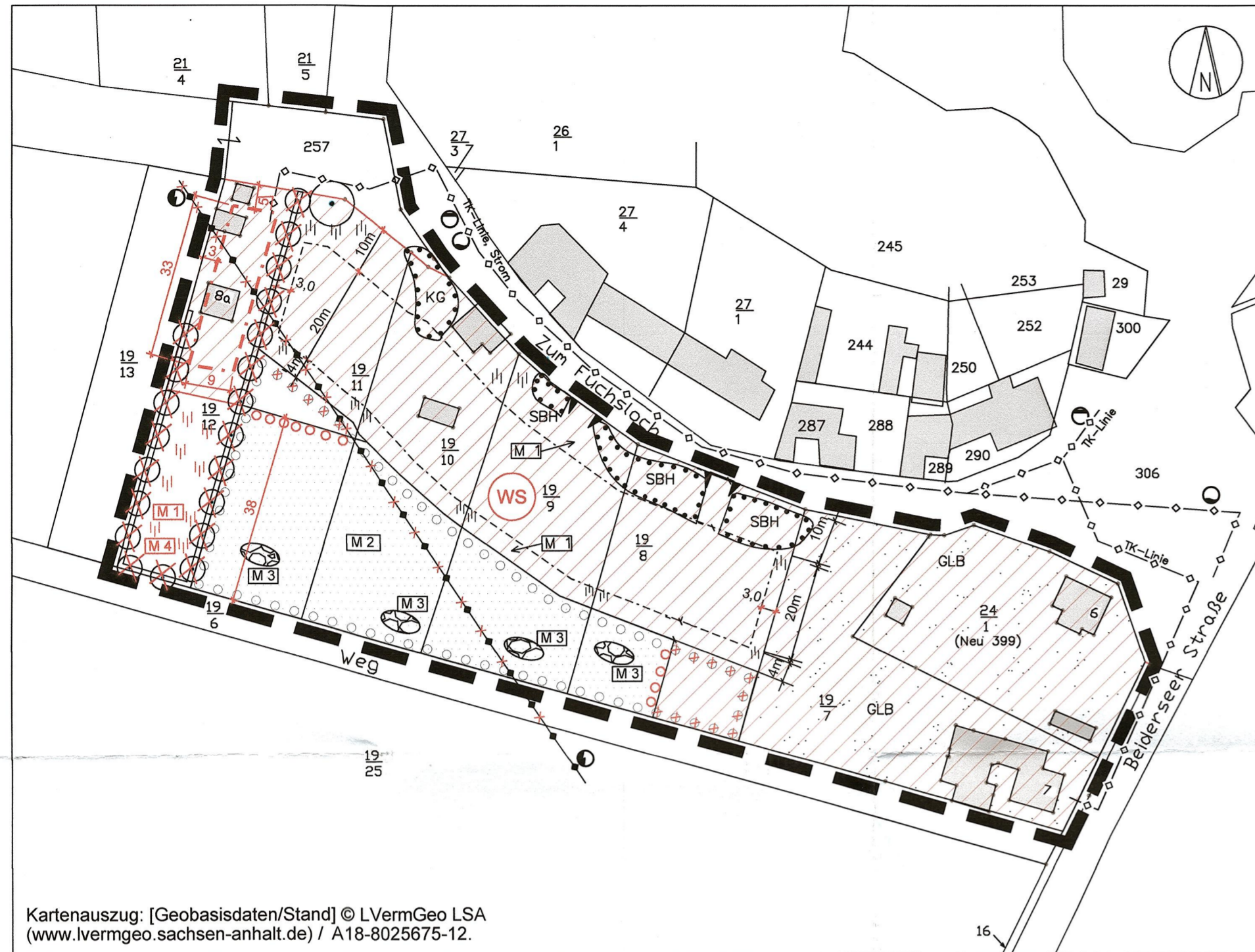


1. Änderung - Planzeichnung (Teil A)



Kartenauszug: [Geobasisdaten/Stand] © L VermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-8025675-12.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird wie folgt beschrieben:
Gemarkung: Wallwitz
Flur: 5
Flurstücke: 19/12, 19/11, 19/10, 19/9, 19/8, 19/7, 24/1 und tlw. 257
Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Auszüge aus dem Liegenschaftskataster wurde erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Sonstige Planzeichen

- hochwüchsige Tannenhecke - Bestand
- Ziergarten, Gehölze, Stauden - Bestand
- Kieferngruppe - Erhalt
- Einzelbaum - Erhalt
- Strauch-Baum-Hecke - Erhalt
- Garten, Brach- und Lagerfläche - Bestand
- Lesesteinhaufen anlegen (Lage unverbindlich)

Planzeichenerklärung nach PlanzV 1. Änderung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)
- Kleinsiedlungsgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19, 20 BauNVO)
- Baugrenze
 - 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Sonstige Planzeichen
- Vermaßung in Metern
 - Wegfall der Festsetzungen

- M 1 - Anlegen von Obst-, Gemüse- und Ziergarten
- M 2 - Anpflanzungen von Feldgehölzen in Baum- und Strauchinseln
- M 3 - Anlegen von Lesesteinhaufen
- M 4 - Anpflanzung Strauch-Hecke

Planzeichenerklärung nach PlanzV

- Baugrenze
- Geltungsbereich der Satzung
- vorhandene Bebauung
- z.B. 19/12 Flurstücksnummer
- Einfahrtbereich maximale Breite 5m
- vorh. Hauptversorgungsleitungen, oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)
- Mittelspannungsfreileitung
- vorh. Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)
- TK Telekom-Linien
- Strom Niederspannungsleitungen
- Niederschlagswasser
- Trinkwasser

Teil B - Textliche Festsetzungen (Änderungen sind in roter Schrift dargestellt)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 2 BauNVO)

Das Plangebiet wird ausgewiesen als Kleinsiedlungsgebiet (WS).

Zulässig sind:

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. nicht störende Gewerbebetriebe.

nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

1. Die Grundflächenzahl (Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen) ist im gesamten Baugebiet auf 0,2 begrenzt.
2. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
3. Die Dachform ist frei wählbar.

3. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
2. Garagen, Stellplätze und überdachten PKW-Einstellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahme	Festsetzung zum Ausgleich
M 1	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der maßgebenden Grundstücksfläche ist gärtnerisch als Obst- und Gemüsegarten oder als Ziergarten anzulegen
M 2	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzgebot ist als Feldgehölz, in Form von kleinen Baum- und Strauchinseln anzulegen. Dabei sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.
M 3	Auf den Flurstücken 19/8 bis 19/11 ist jeweils ein Lesesteinhaufen aus Steinen unterschiedlicher Größe in einer Einzelgröße von mindestens 25 m ² aufzuschichten.
M 4	Auf dem Flurstück 19/12 der Flur 5 in der Gemarkung Wallwitz auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Strauch-Hecke (Biotyp HHA) in einer Breite von 3 m neu anzulegen. Die Lage der Strauch-Hecke ist auf dem Flurstück frei wählbar, wobei die festgesetzte Fläche als Pflanzmaßnahme von 230 m ² zwingend einzuhalten ist. Bei der Fläche von 230 m ² und einem Pflanzverband von 1,5 m * 1,5 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von 102 zu pflanzenden Gehölzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei der Anlage der Strauch-Baum-Hecke sind anteilig 20% Heister zu pflanzen (20 Stück).
M 5	Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Die gebietseigene Herkunft des Pflanzgutes ist auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
Maßnahme	Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen
P 1	Erforderliche Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, um vorhandene Gelege nicht zu zerstören und um Jungtiere nicht zu töten.
P 2	Die nördliche Böschung des Flurstücks 19/9 ist potenzieller Lebensraum der Zaunidechse. Vor Realisierung des in der Planzeichnung dargestellten Einfahrtbereichs ist eine Präsenzkontrolle zu einem geeigneten Zeitpunkt (Mai bis September) von einem Fachmann durchführen zu lassen. Vorhandene Tiere sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu fangen und umzusiedeln werden.
P 3	Die Gebäude und der alte Kirschbaum auf den Flurstücken 24/1 und 19/7 sind zu erhalten. Bei geplantem Abriss von Gebäuden und insbesondere bei Fällung des Kirschbaumes ist zuvor eine Kontrolle auf Anwesenheit des Eremiten oder Fledermäusen vorzunehmen. Möglicherweise vorhandene Fledermäuse sind dann umzusiedeln.

Realisierungszeitraum und Pflanzverband

Die Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Realisierung der Bebauung und in Folge die Entwicklung der Pflanzung nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft.

Das Anlegen von Feldgehölzen (Grünordnerische Maßnahme M2) soll in Form von kleinen Baum- und Strauchinseln, mit mindestens je 50 m² Flächengröße, im Pflanzverband 2m * 2m erfolgen. Dabei sind anteilig 20% Heister zu pflanzen.

Hinweis:

Auf die Stellungnahmen der Versorgungsträger wird zur Beachtung hingewiesen. Vor Baubeginn ist der genaue Verlauf des örtlichen Leitungsbestandes der Versorger
- HWS GmbH Trinkwasser)
- AZV "Götschetal" Abwasser)
- MITNETZ strom (Elektrik)
- Telekom
bei dem jeweiligen Versorgungsträger direkt abzufordern.

Für die oberirdische Mittelspannungsfreileitung gilt ein beidseitiger Schutzstreifen von je 7,5m Breite.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Zum Fuchsloch" in Sylbitz der Gemeinde Petersberg aufgrund des Beschlusses vom 18.05.2022.

Petersberg, den 21.07.2022



2. Der Gemeinderat hat am 18.05.2022 den Entwurf zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Zum Fuchsloch" in Sylbitz beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt.

Petersberg, den 21.07.2022



3. Der Entwurf zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Zum Fuchsloch" in Sylbitz, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung nebst Anlagen hat vom 13.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 während der Zeiten

Montag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

in der Bauverwaltung der Gemeinde Petersberg, Götschetalstr. 15 in 06193 Petersberg OT Wallwitz öffentlich ausgelegen. Die Handhabung der Auslegung entsprechend der Covid-19-Verordnung ist ausführlich in der Bekanntmachung veröffentlicht worden. Die Bekanntmachung sowie der Entwurf waren ebenso vollumfänglich auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg einsehbar.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich, per E-Mail und/oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg vom 03.06.2022 Nr. 7, 31. Jahrgang.

Petersberg, den 21.07.2022



4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden und -städte sind mit Schreiben vom 23.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Petersberg, den 21.07.2022



5. Der Gemeinde Petersberg hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und -städte am 26.10.2022 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist am 15.11.2022 schriftlich mitgeteilt worden.

Petersberg, den 24.11.2022



(Krimm)
Bürgermeister

6. Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Zum Fuchsloch" in Sylbitz wurde per Beschluss des Gemeinderat am 26.10.2022 als Satzungsänderung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung nebst Anlagen wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.10.2022 gebilligt.

Petersberg, den 24.11.2022



7. Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Zum Fuchsloch" in Sylbitz wird hiermit ausgefertigt.

Petersberg, den 24.11.2022



8. Das Inkrafttreten der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Zum Fuchsloch" in Sylbitz sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt der Gemeinde Petersberg vom 03.02.2023, Ausgabe Nr. 2., Jahrgang 32 ortsüblich bekanntgemacht worden. Ebenfalls erfolgte die Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Petersberg.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Petersberg, den 06.02.2023



URSCHRIFT

Präambel
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Petersberg vom 26.10.2022 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung "Zum Fuchsloch" nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petersberg Ortsteil Sylbitz		
Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB "Zum Fuchsloch"		
1. Änderung	Planungshoheit:	Gemeinde Petersberg Götschetalstraße 15 06193 Petersberg
Satzung August 2022	Entwurf und Ver- fahrensbetreuung:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
M 1 : 1000	Bearbeiter:	C. Woitschach / Gloria Sparfeld