

Einbeziehungssatzung „Am Ostrauer Anger“

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Teil B Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Am Ostrauer Anger“ umfasst den Liegenschaftsbestand der Gemarkung Ostrau, Flur 3, Flurstücke 126/1, 389, 390 und 391

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

Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anzupassen.

2. Überbaubare Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- b) Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- c) Einfahrten zu den Grundstücken sich ausschließlich nur über die Straße „Ostrauer Anger“ zulässig.
- d) Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- e) Die Dachform der Gebäude ist frei wählbar.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- M 1 Auf der Fläche gemäß Planeintrag zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldhecke (Typ Strauchhecke, heimischer Art) anzulegen.

Bei einer festgesetzten Fläche von insgesamt 100 m² und einem Pflanzverband von 2 x 2 m entspricht das insgesamt einer Stückzahl von mind. 25 zu pflanzenden Gehölzen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang unmittelbar zu ersetzen.
Bei der Anlage der Strauchhecke sind anteilig 20 % Heister zu pflanzen (5 Stück).

- M 2 Auf der Fläche gemäß Planeintrag mit Pflanzbindung ist eine sonstige Grünfläche als dörfliche Grünfläche mit Rasen- und Gehölzstrukturen, die keinen formalen Parkcharakter aufweist (PYY) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Eine Bebauung mit Nebenanlagen oder Hochbauten jeglicher Art sowie bauliche Anlagen der Freizeitgestaltung sind unzulässig.

- M 3 Auf der Fläche von ca. 80 m² Größe gemäß Planeintrag mit Pflanzbindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 8 Bäume, heimischer Art anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Abgang sind diese zu ersetzen.
Eine Bebauung mit Nebenanlagen oder Hochbauten jeglicher Art sowie bauliche Anlagen der Freizeitgestaltung sind unzulässig.

- M 4 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils gärtnerisch zu nutzen und als Obst- und Gemüsegarten (AKB) bzw. Ziergarten (AKC) und/oder Scherrasen (PYY) auf einer Fläche von mind. 987 m² anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen und zu erhalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

- a) Der Abriss, die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig.
- b) Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden.
- c) Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- a) Die Ausführung der grünordnerischen Maßnahme M 1, M 2 und M 3) hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohngebäudes zu erfolgen.
- b) Die Ausführung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten (Maßnahme M 4) ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu realisieren.