

Einbeziehungssatzung „Wohnen am Weinberg“

in Löbejün

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Teil B Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Wohnen am Weinberg“ umfasst das Gebiet: Gemarkung Löbejün, Flur 8, Teilbereich des Flurstückes 419.

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

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

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

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
2. Stellplätze und deren Zufahrten sind gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Die Dachform der Gebäude ist frei wählbar.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

M 1 Der gemäß Planeintrag vorhandene Baum- und Gehölzbestand (2.000 m²) ist zu erhalten. Der Bestand ist bei Abgang von Bäumen bzw. Gehölzen zu ersetzen. Invasive Arten, geschädigte Bäume und Totgehölze sind zu entfernen und durch heimische Laubholzarten zu ersetzen. Die Neuanpflanzungen sind vor Wildverbiss wirksam zu schützen.

M 2 Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche (1.500 m²) ist eine Streuobstwiese neu anzulegen. Bei der Pflanzung sind Kernobst-Bäume (auch Wildobst) und/oder Steinobst-Bäume zu verwenden. Die Gehölze sind in einem weiten Verband von 10 m x 10 m zu setzen (Pflanzqualität mind. 3x StU 14/16).

Pflanzempfehlungen:

- Hauspflaume (*Prunus domestica*)
- Mirabellen (*Prunus domestica* subsp. *Syriaca*)
- Apfel (*Malus domestica*)
- Birne (*Pyrus communis*)
- Weiße Maulbeere (*Morus alba*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)

Die nachhaltige Pflege der Neuanpflanzung ist über einen Zeitraum von fünf Jahren zu realisieren und hat im Einzelnen folgende Maßnahmen zu umfassen:

- intensive, auf den Bedarfsfall ausgerichtete Bewässerung
- geeigneter Schutz vor Wildverbiss (Dreibock, Schilfmanschette und Schermausschutz)
- Beseitigung des konkurrierenden Wildwuchses
- gleichwertige Ersatzpflanzung bei eventuellen Ausfällen.

M 3 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und/oder Scherrasen (PYY) anzulegen. Dabei sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

Umsetzung von M 1: Die Umsetzung der biotopverbessernden Optimierungsmaßnahme innerhalb des Bestandes der Baum- und Gehölzfläche hat spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der ersten Hochbauten zu erfolgen.

Umsetzung von M 2: Die Umsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet hat spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten bzw. Nutzungsaufnahme des jeweiligen Wohnhauses zu erfolgen.

Umsetzung von M 3: Die Umsetzung der Anlage des Zier-, Obst- und/ oder Gemüsegartens bzw. Scherrasen ist spätestens zwei Pflanzperioden nach Baubeginn der Baumaßnahme des jeweiligen Wohnhauses zu realisieren.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

V 1: Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze einzig in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zum Schutz der Brutvögel entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

V 2: Bei Beräumungen des Baufeldes vom 01. März bis 30. September eines jeweiligen Jahres ist vor Baubeginn die Untere Naturschutzbehörde schriftlich zu informieren.

Des Weiteren hat eine Kontrolle des Baufeldes auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen zu erfolgen. Darüber ist von einem fachkundigen Sachverständigen eine schriftliche Nachweisführung vorzulegen.

V 3: Zum Ausgleichen bzw. zur Kompensation des möglichen Verlustes von Zauneidechsen-Habitaten sind insgesamt drei Ersatzhabitate in Form von Lesesteinhaufen und/ oder Gabionen im Plangebiet – außerhalb der Flächen M 1 und M 3 – anzulegen.

Bei der Schaffung von Ersatzhabitaten ist ebenfalls das Umfeld entsprechend der Ansprüche der Art zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung der Ersatzhabitate muss zeitlich nach einem Jahr der Errichtung der Hochbauten erfolgen.

Folgende Habitatrequisiten sind mit einer Mindestanzahl von 3 Stück anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei die Auswahl zwischen Lesesteinhaufen bzw. Gabione als gleichwertig anzusehen ist:

⇒ Anlage von Lesesteinhaufen als Sonnenplätze, der Steinhaufen ist im Untergrund 1 m tief auszubilden und sollte eine Flächengröße von 2 m² aufweisen

und/ oder

⇒ Anlegen von Gabionen von mindestens 3 m Länge und ca. 0,8 m Höhe, wobei in den Randbereichen jeweils ein Sandkranz von ca. 30 cm Breite und 20 cm Tiefe aufzutragen ist