

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG GEMEINDE ELXLEBEN

Entwurf Satzungstext zur öffentlichen Auslegung ab dem 29.01.2024

Die Gemeinde Elxleben erlässt aufgrund des § 34 Absatz 4 Nummern 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit § 2 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -).

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127) nach Beschlussfassung des Gemeinderates Elxleben vom folgende verbundene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das Ortsbereich von Elxleben:

§1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches Elxlebens werden gemäß der in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Abgrenzungen entsprechend § 34 Absatz 4 Nummer 1 BauGB (Klarstellungssatzung) festgelegt und entsprechend § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB (Ergänzungssatzung) einbezogen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden die Klarstellungssatzung und die Ergänzungssatzung miteinander verbunden. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung. Die Begründung ist der Satzung beigefügt.

§2 Ergänzungsflächen

Die in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Teilgeltungsbereiche einzelner Außenbereichsflächen mit roter Schraffur werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§3 Festsetzungen in den Ergänzungsflächen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)

Für die Ergänzungsflächen 1 - 4 wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Für die Ergänzungsflächen 1 und 2 wird eine GRZ von 0,3 in der Ergänzungsfläche 3 wird eine GRZ von 0,4 und in der Ergänzungsfläche 4 wird eine GRZ von 0,25, jeweils einschließlich der Flächen für Nebenanlagen, festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

3.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Für die Ergänzungsflächen 1 - 4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (Flächenbefestigungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 ThürBO)

Für die Ergänzungsflächen 1-4 werden folgende Festsetzungen getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zuwege, Zufahrten, Stellplätze oder eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Rasen- / Wiese anzulegen.

3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 2 BauNVO)

Die Naturschutzfachliche Maßnahmen der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung sind bei Bauvorhaben verpflichtend und umzusetzen:

S1 Baum- und Gehölzschutz

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist bis auf die beiden erforderlichen unumgänglichen Einzelbaumfällungen (Ergänzungsfläche 1 – eine Hainbuche Stammumfang 57 cm und Ergänzungsfläche 4 – eine Blaufichte Stammumfang 88 cm) entsprechend bauzeitlich zu schützen.

Die zu erhaltenden Bäume im Baubereich sind vor baubedingten Schäden im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Am Baumstamm ist ein Mantel mit Polsterung zum Schutz vor mechanischer Beschädigung anzubringen oder ein entsprechender Schutzzaun (Holz oder Metall-Bauzaun) zu errichten. Eventuelle Schäden sind fachgerecht nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu behandeln.

Wo Bäume oder andere Gehölze zurückgeschnitten werden, ist auf eine möglichst verträgliche Vorgehensweise zu achten. Damit die dort potenziell vorkommenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung gestört werden, ist dieses grundsätzlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

S2 Oberbodenschutz

Im Bereich der Ergänzungsflächen 1 bis 4 ist der vorhandene Oberboden bauzeitlich seitlich in Mieten zu lagern. Während der Bauzeit sind die Oberbodenmieten zu begrünen und nach Beendigung der Baumaßnahme ist der Oberboden wieder fachgerecht einzubauen und die nicht überbaubaren Flächen entsprechend der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen zu begrünen.

S3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Baumaschinen, Fahrzeuge und Behälter dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel- und Treibstoffverluste aufweisen. Für Maschinen, die mit hydraulischen Antrieben und Einrichtungen ausgerüstet sind und an offenen Gewässern eingesetzt werden, sind biologisch schnell abbaubare Hydrauliköle einzusetzen. Baumaschinen sind vor ihrem erstmaligen Gebrauch und während des Betriebes täglich auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treibstoffverlusten zu prüfen. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

V1 Durchführung einer ökologischen Baubegleitung während der Bauzeit

Zur Einhaltung der Maßnahmen des Landschaftsschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Kontrolle des Artenschutzes sind die Vorhaben der jeweiligen Ergänzungsflächen 1 bis 4 durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Der Abriss und die Entsiegelung des ehem. LPG-Geländes muss rechtzeitig vorab bei der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden, damit artenschutzrechtliche Belange zu den artspezifischen Kartierungszeiträumen im Detail abgeprüft werden können.

A1/G1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ergänzungsfläche 1)
Gemarkung Elxleben, Flur 8, Teilfläche des Flurstückes 364/4

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (1.431,5 m²) hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten A-C bzw. Rasen zu erfolgen. Die Maßnahme ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

A2/G2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ergänzungsfläche 2)
Gemarkung Elxleben, Flur 8, Flurstücke 359/6, 359/7 und 359/8

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (1.179 m²) hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten A-C bzw. Rasen zu erfolgen. Die Maßnahme ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

A3/G3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ergänzungsfläche 3)
Gemarkung Elxleben, Flur 8, Teilflächen der Flurstücke 2/1 und 2/2

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (1.294 m²) hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten A-C bzw. Rasen zu erfolgen. Die Maßnahme ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

A4/G4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ergänzungsfläche 4)
Gemarkung Elxleben, Flur 8, Teilflächen der Flurstücke 1171 und 1172

Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (343,5 m²) hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten A-C bzw. Rasen zu erfolgen. Die Maßnahme ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

A5 Pflanzung von 1 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm (Ergänzungsfläche 1)
Gemarkung Elxleben, Flur 8, Teilfläche des Flurstückes 364/4

Als Ausgleich für die gefälltete Hainbuche ist ein Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm der Pflanzlisten A oder C in der entsprechenden Qualität zu pflanzen. Die Maßnahme ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen. Die Baumneupflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Baumscheibe ist zu mulchen, der Baum mit einem Dreibock zu sichern und gegen Verbiss und Verdunstung zu schützen.

A6 Pflanzung von 1 Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm (Ergänzungsfläche 4)
Gemarkung Elxleben, Flur 8, Teilflächen der Flurstücke 1171 und 1172

Als Ausgleich für die gefälltete Blaufichte ist ein Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm der Pflanzlisten A oder C in der entsprechenden Qualität zu pflanzen. Die Maßnahme ist spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten umzusetzen. Die Baumneupflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Baumscheibe ist zu mulchen, der Baum mit einem Dreibock zu sichern und gegen Verbiss und Verdunstung zu schützen.

A7 Anlage einer freiwachsenden Hecke (Ergänzungsfläche 4)

Gemarkung Elxleben, Flur 8, Teilflächen der Flurstücke 1171 und 1172

Die Anlage der Feldhecke bzw. die Begrünung/Bepflanzung der festgesetzten Flächen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (203 m²) ist mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen, je 1,5 m²/ 1 Strauch und Pflanzabstand der Bäume untereinander mindestens 8,00 m (Pflanzenauswahl bzw. Pflanzqualität siehe Pflanzliste A-C). Die Pflanzung ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Baum- und Strauchscheiben sind zu mulchen, die Bäume mit einem Dreieck zu sichern und gegen Verbiss und Verdunstung zu schützen.

Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen nach der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation oder in Anlehnung an die GALK – Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden:

Pflanzlisten für die Maßnahmen A1 bis A5 bzw. G1 bis G4:Für

<p>A.: Einzelbäume:</p> <p>I. Ordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) - Feldulme (<i>Ulmus minor</i>) - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) <p>II. Ordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) - Birke (<i>Betula pendula</i>) 	<p>B.: Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) - Gemeiner Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) - Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) - Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Wasserschneeball (<i>Viburnum opulus</i>) - Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)
<p>C.: Hochstämmige Obstbäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Süßkirsche (<i>Prunus avium</i>), alte heimische Sorten - Apfel (<i>Malus domestica</i>), alte heimische Sorten - Birne (<i>Pyrus communis</i>), alte heimische Sorten - Zwetschge/Mirabelle (<i>Prunus domestica</i>), alte heimische Sorten - Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) - Walnuss (<i>Juglans regia</i>) 	

oder Wildobstgehölze.

§4 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Klarstellungssatzung der Gemeinde Elxleben aus dem Jahr 2002 außer Kraft.

