

Begründung zur Ergänzungssatzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Serba gemäß § 34 BauGB i. d. aktuellen Fassung

- Stand 30. 01. 2002 -

Die Gemeinde Serba verfügt nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Auch bestehen derzeit keine Planungsabsichten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Ortslage.

Die Gemeinde Serba beabsichtigt nunmehr, eine Ergänzungssatzung gemäß Lageplan (Stand 30.01.2002) im Bereich der Flurstücke der Flur 1: 542/5, 542/14, 542/16, 542/20 und Flur 4: 448, Gemarkung Serba, aufzustellen.

Die Flächen A₁ und A₂ unmittelbar an der Dorfstraße werden durch Abrundung in den Innenbereich einbezogen.

Entlang der vorhandenen Dorfstraße wird straßenbegleitend die Bebauung mit max. 7 EFH ermöglicht, um den Bedarf von ortsansässigen Bürgern zum Wohnungsbau abzusichern.

In dem somit neu definierten Innenbereich sind alle baulichen Maßnahmen zulässig, welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die vorhandene Dorfstraße kann den zusätzlichen Anliegerverkehr problemlos aufnehmen.

Die Abrundungsfläche A₁ kann lt. Aussage des zuständigen Zweckverbandes mit Trinkwasser versorgt werden.

Die notwendigen Erschließungsleistungen zur Weiterführung der vorhandenen TW-Leitung (ca. 150 m), werden durch die Gemeinde Serba oder Dritte abgesichert.

Die Baugrundstücke der Abrundungsfläche A₂ können an die vorhandene TW-Leitung angebunden werden.

Für die Abwasserentsorgung gilt das Vorgenannte analog.

Voraussetzung bildet die Vorklärung der Abwässer in Grundstückskläranlagen nach DIN 4261, Teil 2.

Die Abrundungsfläche A₂ befindet sich zum Teil im Geltungsbereich einer WSZ III.

Die Grenze der TW-Schutzzone wurde in den Lageplänen dargestellt.

Die erforderlichen Kleinkläranlagen werden jeweils an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße hin angeordnet. Hierzu wurde ein 5 m breiter Streifen festgesetzt.

Im nördlichen Baugrundstück (1) erstreckt sich dieser Streifen in das Straßengrundstück.

Neben der Fahrbahn befindet sich ein öffentlicher Grünstreifen, welcher mit Zustimmung der Gemeinde genutzt werden kann.

Damit wird sichergestellt, das auch bei diesem Baugrundstück die Kläranlage außerhalb der TWZ III angeordnet werden kann.

Anfallendes Oberflächenwasser kann bis zu einer max. Einleitmenge von 1 l/s und Grundstück der Entwässerungseinrichtung zugeführt werden. Darüber hinausgehende Mengen werden auf dem Grundstück versickert oder durch Zisternen gespeichert.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, da in einem Abstand von max. 300 m zu den Baugrundstücken, sich der Löschwasserteich der Gemeinde Serba befindet. Das neben der Fahrbahn erdverlegte Mittelspannungskabel bleibt im Bestand erhalten. Die Baugrundstücke werden niederspannungsseitig durch die TEAG versorgt.

Gasversorgungsanlagen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Satzung. Die oberirdischen Telekom-Versorgungsanlagen sind nach Antrag der Bauherren entsprechend zu verlängern.

Gemäß § 1 a BauGB i. d. aktuellen Fassung, werden die Maßnahmen zum Ausgleich wie folgt festgelegt:

• **Eingriffs- und Ausgleichsbewertung:**

| Eingriffsfläche | Eingriffsflächenwert (Faktor 0,6) | Kompensationswert Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen |
|--|--------------------------------------|---|
| $7 \times 900 \text{ m}^2 = 6300 \times 0,4 \text{ (GRZ)}$ $= 2520 \text{ m}^2$ | $2520 \text{ m}^2 \times 0,6$ | <ul style="list-style-type: none"> • Heckenpflanzung (E1) auf Flurstück 448 $160 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 800 \text{ m}^2$ Faktor 1,5 1200 m² • 7 Stück mittelkronige Laubbäume auf den Baugrundstücken 140 m² • 10 Stück mittelkronige Laubbäume auf Gemeindegrundstücken 180 m² |
| | 1.512 m² | < 1.520 m² |

Die Gemeinde Serba verpflichtet sich als Eigentümer des Flurstückes 448 die Heckenpflanzung (E 1) selbst durchzuführen oder vertraglich auf einen Dritten zu übertragen. Gleiches trifft für die Pflanzung von 10 Stück mittelkronigen Laubbäumen zu. Die Pflanzung von je einem mittelkronigen Laubbaum pro Baugrundstück wird in der Baugenehmigung festgeschrieben.

• **Pflanzliste**

| | | |
|------------------|-----------------------|---|
| <u>Bäume</u> | Feldahorn | - Acer campestre |
| | Hainbuche | - Carpinus betulus |
| | Wildapfel | - Malus sylvestris |
| | Wildbirne | - Pyrus pyraster |
| | Vogelkirsche | - Prunus avium |
| | Eberesche | - Sorbus aucuparia, S. aucuparia var. edulis |
| <u>Sträucher</u> | Haselnuss | - Corylus avellana |
| | Weißdorn | - Crataegus monogyna, Cr. laevigata |
| | Salweide | - Salix caprea |
| | Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| | Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |
| | Gemeine Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| | Waldrebe | - Clematis vitalba |
| | Gemeiner Schneeball | - Viburnum opulus |
| | Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| | Liguster | - Ligustrum vulgare |
| | Schlehe | - Prunus spinosa |
| | Heimische Wildrosen | - z. B. Rosa canina, R. rubiginosa |
| | Berberitze | - Berberis vulgaris |

außerdem auch alle einheimischen Obstbaum- und Obststraucharten

• **Verordnung über das Naturdenkmal „Linde bei Serba“ vom 2.9.1997**

Im Geltungsbereich der Abrundungssatzung (Fläche A2) befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Linde.

Die Festsetzungen dieser Satzung sind unbedingt zu beachten, insbesondere im Radius von 10 m von der Stammmitte als unmittelbarer Schutzbereich.