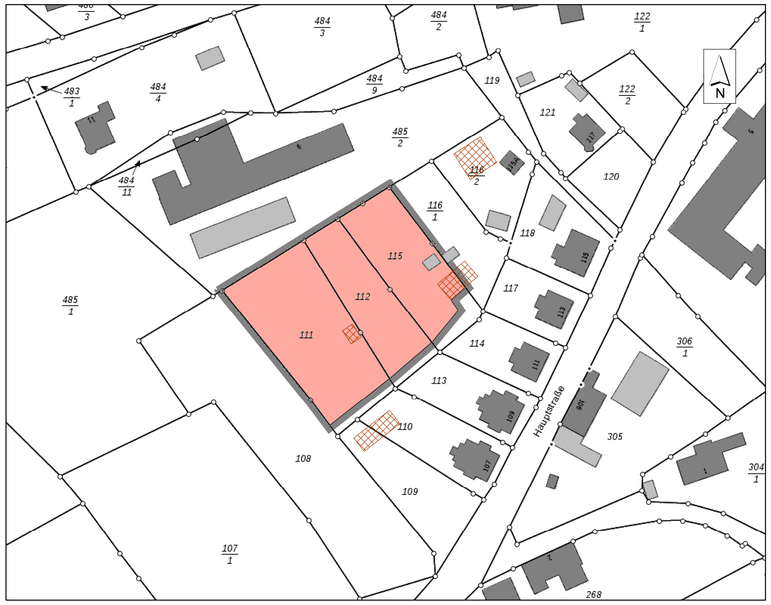
PLANZEICHNUNG

im Maßstab 1 : 1.000



PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage (Stand 02/2017) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Stadt Lößnitz – Gemarkung Affalter. Die Satzung wurde im Maßstab 1 : 1.000 ausgefertigt.

Erforderliche Gebäudenachträge im Umfeld des Planbereiches (ohne Vermessung) erfolgten im Februar 2017 durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz. Grundlage dafür bildete das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und die Vor-Ort-Besichtigung im Februar 2017.

Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.
Stand: Juli 2013

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Ergänzungsfläche gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

Planzeichen der Plangrundlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

112 Flurstücksnummer

Aktualisierung der Plangrundlage nach Kartierung und Übername aus Luftbild durch Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

übertragener Gebäudebestand

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1062)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I S.1063)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke Nr. 111, 112 und 115 der Gemarkung Affalter, Stadt Lößnitz.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Nr.1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

§3 Weitere Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

(1) Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

(2) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt.

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen

(1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des §1a und §9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück, je angefangene 40 m² versiegelter Grundfläche:
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder
- ein Obstbaum gemäß Artenliste B oder
- 4 lfd. m einer geschlossenen, zweireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Artenliste A (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen.

Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben einzuordnen.
- Laubbäume gemäß Artenliste A - Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 14 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe
- Obstbäume – Wahl von stammbildenden Hochstammsorten gemäß Artenliste B
- Sträucher und Kleingehölze gemäß Artenliste A – Baumschulware mit Wurzelballen, zweimal verpflanzt, 1 – 1,5 m Wuchshöhe
- Bestehende Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren

Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.
Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

(2) Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Artenlisten

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

Bäume		Sträucher und Kleingehölze	
Acer campestre	Feldahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Betula pendula	Hänge-Birke	*Genista germanica*	Dt. Ginster
Carpinus betulus	Hain-Buche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Malus sylvestris*	Holzapfel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche	*Pyrus pyraster*	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche	*Rosa spec*	Wild-Rosen
Salix caprea	Sal-Weide	Rubus fruticosus/ideus	Brom-/ Himbeere
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche	*Salix spec.*	Strauchweiden
Tilia cordata	Winter-Linde	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Artennegativliste:

Cotoneaster spec.	insb.Bodendecker	*Picea spec.*	Fichten/Silber/Blau/Stechf.
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressen	*Thuja spec.*	Lebensbäume
Juniperus spec.	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

Hinweise

(1) Sollten Spuren bisher unbekannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

(2) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet bzw. den Baufeldern werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

(3) Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

(4) Bodenfunde sind gemäß §20 SächsDSchG meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(5) Die Pflanzung von Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme generell nicht zulässig. Auf den sonstigen Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollten nicht vorgenommen werden. Grundsätzlich wird die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.

(6) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen.

(7) Gemäß §90 Abs.2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

(8) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 in Verbindung mit einem Bodengutachten nachzuweisen.

§5 In-Kraft-Treten

Die Stadt Lößnitz erlässt gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808) sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50), in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652) folgende Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 115, 112 und 111 der Gemarkung Affalter, bestehend aus:
- der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- den textlichen Festsetzungen

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lößnitz, den . .201 Siegel Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Lößnitz hat in öffentlicher Sitzung am 02.11.2016 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 S.1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 115, 112 und 111 der Gemarkung Affalter beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lößnitz, den . .201 Siegel Bürgermeister

2. Der Entwurf der Satzung Stand 04/2017 wurde am 03.05.2017 in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB in Verbindung mit §3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs.2 BauGB durchzuführen.

Lößnitz, den . .201 Siegel Bürgermeister

3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10.07.2017 bis zum 10.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 324 vom 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 29.06.2017 eine Beteiligung der berührten Behörden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB.

Lößnitz, den . .201 Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am . .201 geprüft und gemäß §1 Abs.7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lößnitz, den . .201 Siegel Bürgermeister

5. Die Satzung wurde vom Stadtrat am . .201 beschlossen.

Lößnitz, den . .201 Siegel Bürgermeister

6. Die städtebauliche Satzung sowie die dazugehörige Begründung mit Anlagen wurden ausgefertigt.

Lößnitz, den . .201 Siegel Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am . .201 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß §215 BauGB i.V.m. §4 Abs.4 Satz 4 SächsGemO hingewiesen.
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lößnitz, den . .201 Siegel Bürgermeister

STADT LÖSSNITZ

ERZGEBIRGSKREIS

ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH §34 ABS.4 BAUGB FÜR DIE FLURSTÜCKE 115, 112 UND 111 DER GEMARKUNG AFFALTER

STAND : 09 / 2017

MASSSTAB : M 1:1.000

PLANVERFASSER : BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG

BLATTGRÖSSE : 865 x 590