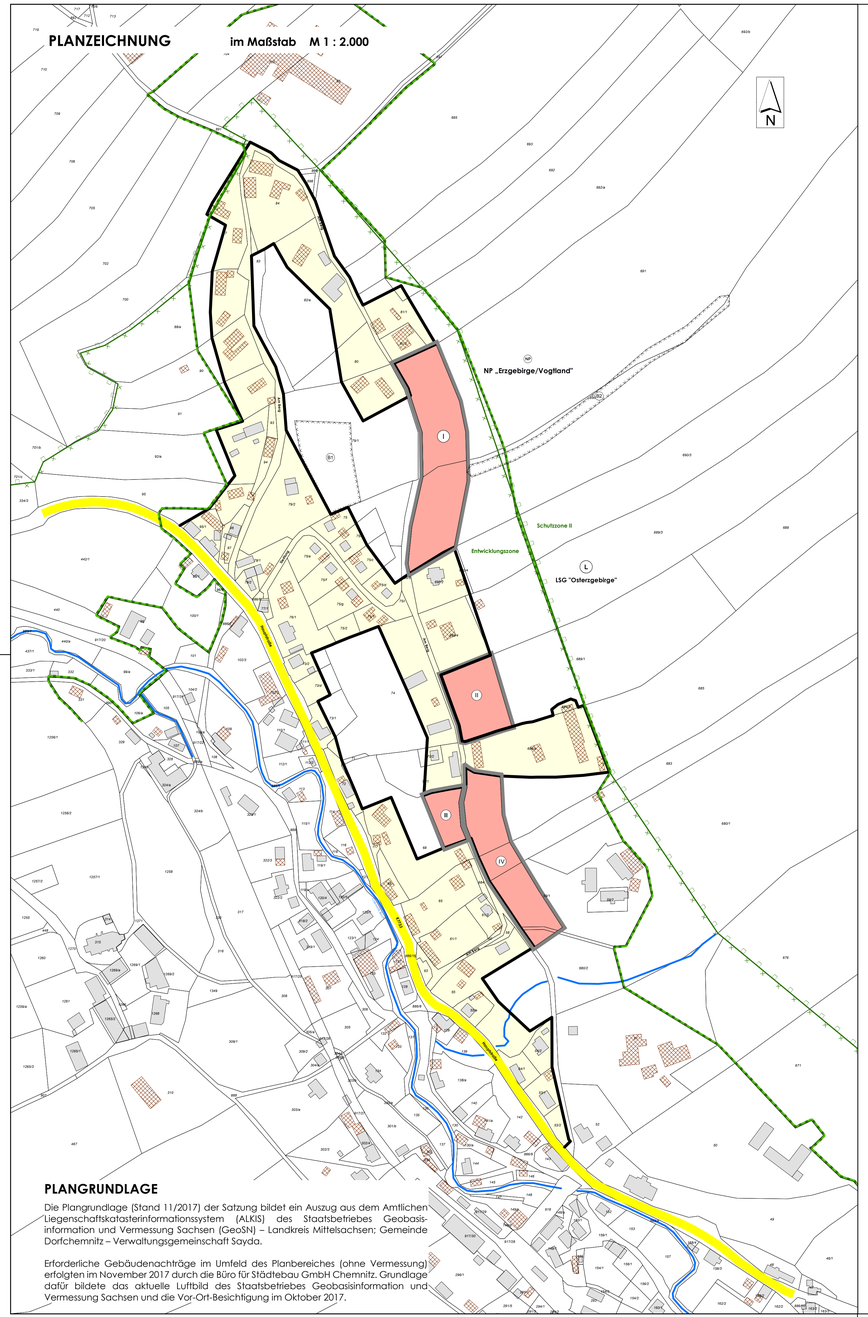
PLANZEICHNUNG

im Maßstab M 1 : 2.000



PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage (Stand 11/2017) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Landkreis Mittelsachsen; Gemeinde Dorfchemnitz – Verwaltungsgemeinschaft Sayda.

Erforderliche Gebäudenachträge im Umfeld des Planbereiches (ohne Vermessung) erfolgten im November 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 Oktober 2017.

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB im maßgeblichen Planbereich

Grenze und Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

(I) Lfd. Nr. der Ergänzungsflächen

Planzeichen der Plangrundlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

55 Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

(L) Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Osterzgebirge"

(NP) Naturpark „Erzgebirge/Vogtland"

Schutzzone II / Entwicklungszone — Grenze der Entwicklungszone Naturpark „Erzgebirge/Vogtland"

Schutzwürdiges Biotop nach §26 SächsNatSchG

Hinweise

Gebäudenachtrag aus Luftbild, ohne Vermessung

Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Fließgewässer 2. Ordnung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

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 das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2017 (SächsGVBl. S.626)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
„Am Berg", Gemarkung Dorfchemnitz, Gemeinde Dorfchemnitz

GELTUNGSBEREICH

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Dorfchemnitz der Gemeinde Dorfchemnitz.

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke Nr. 59/1, 68, 680/1, 680/2, 683, 685, 689/1, 690, 691 und 886/5 der Gemarkung Dorfchemnitz, Gemeinde Dorfchemnitz.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig folgende Flurstücke der Gemarkung Dorfchemnitz:
Fläche I: Nr. 690, 691 und 886/5.
Fläche II: 689/1
Fläche III: 68
Fläche IV: 59/1, 680/1, 680/2, 683, 685 und 886/5.

ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

(1) Die Ergänzungsflächen werden gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.1 BauGB einbezogen.

(2) Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB i.V.m. einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

WEITERE FESTSETZUNGEN

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

(2) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

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 versiegelte Grundfläche:
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder
- ein standortgerechter Obstbaum gemäß Artenliste B (Vollstamm) oder
- 4 lfd. m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste A (zwei Sträucher pro lfd. m)

zu pflanzen oder zu erhalten.
- Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

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 12/14 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe.
- Obstbäume – Wahl von stammbildenden Hochstammsorten gemäß Artenliste B - Baumschulware mit Wurzelballen, Stammlänge 1,60 – 1,80 m und einem Mindeststammumfang von 7 cm in 1 m Höhe.
- Für Hecken: Sträucher und Kleingehölze gemäß Artenliste A – leichte und verpflanzte Sträucher, mindestens 60 - 100 cm Wuchshöhe, wurzelnackt oder im Container.
- Solitärsträucher gemäß Artenliste A – mindestens dreimal verpflanzt, Wuchshöhe mindestens 100 – 125 cm, Breite mindestens 60 – 100 cm, mit Ballen, Drahtballen oder Container.
- Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.

(2) Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Gemeinde Dorfchemnitz anzuzeigen.

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

Artenliste

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

Bäume		Sträucher und Kleingehölze	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	*Cytisus scoparius*	Besen-Ginster
Betula pubescens	Moor-Birke	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Betula pendula	Sand-Birke	*Genista germanica*	Dt. Ginster
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Ligustrum vulgare*	Gemeiner Liguster
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Lonicera nigra*	Schwarze Heckenkirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel	*Prunus padus*	Gew. Traubenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche	*Pyrus pyraster*	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche	*Rosa spec*	Wild-Rosen
Salix caprea	Sal-Weide	*Rubus fruticosus/laeus*	Brom-/ Himbeere
Salix x rubens	Hohe Weide	*Salix spec.*	Strauchweiden
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche	*Sambucus spec.*	Holunder
Ulmus glabra	Berg-Ulme	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball

Die Gehölzauswahl soll sich an der Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten (s. Anlage 1 der Begründung) und an dem Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen im Landkreis Mittelsachsen orientieren (s. Anlage 4 der Begründung).

Artenliste B – Obstsorten
Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste alter Obstsorten (s. Anlage 2 der Begründung) und an dem Merkblatt zur Anlage von Streuobstwiesen im Landkreis Mittelsachsen orientieren (s. Anlage 3 der Begründung).

Artennegativliste:

Cotoneaster spec.	Zwergmispeln	*Picea spec.*	Fichten/Silber/Blau/Stechfichten
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 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 gemäß §20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde 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 jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollen ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt 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 dem Referat Abfallrecht und Bodenschutz des LRA Landkreis Mittelsachsen 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 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

SATZUNG DER GEMEINDE DORFCHEMNITZ
ÜBER DIE FESTLEGUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS UND DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL GEMÄSS § 34 (4) S. 1 NR. 1 und 3 BAUGB

IN-KRAFT-TRETEN

Die Gemeinde Dorfchemnitz erlässt gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588), 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 1 des Gesetzes vom 13.12.2017 (SächsGVBl. S.626), folgende Satzung zur Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, bestehend aus:
- der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000
- den textlichen Festsetzungen

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Dorfchemnitz, den . . Siegel Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Dorfchemnitz hat in seiner Sitzung am . . die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Am Berg" Gemeinde Dorfchemnitz, Gemarkung Dorfchemnitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom . . ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfchemnitz, den . . Siegel Bürgermeister

2. Der Entwurf der Satzung Stand 02/2018 wurde am . . in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB durchzuführen.

Dorfchemnitz, den . . Siegel Bürgermeister

3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. §3 Abs.2 BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom . . bis . . Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom . . eine Beteiligung der berührten Behörden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. vom . . erfolgt.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom . . bis . . zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde und das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.

Dorfchemnitz, den . . Siegel Bürgermeister

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

Dorfchemnitz, den . . Siegel Bürgermeister

5. Die Satzung wurde vom Gemeinderat am . . beschlossen.

Dorfchemnitz, den . . Siegel Bürgermeister

6. Die Satzung wurde ausgefertigt.

Dorfchemnitz, den . . 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 . . 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 der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Dorfchemnitz, den . . Siegel Bürgermeister

GEMEINDE DORFCHEMNITZ

LANDKREIS MITTELSACHSEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
„AM BERG", GEMARKUNG DORFCHEMNITZ, GEMEINDE DORFCHEMNITZ

BEARBEITUNGSSTAND : ENTWURF 02 / 2018

MASSSTAB : M 1:2.000

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 : 1140 x 590