



**Zelchenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Grünflächen  
Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurstücksgrenze	Gebäude
Flurstücknummer	

Die Stadt Großröhrsdorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) und I. V. m. § 4 der Gemeindeordnung des Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626), nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf vom ..... folgende Ergänzungssatzung:

**Plan A - Textliche Festsetzungen**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung im Plan. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 218/1 der Gemarkung Breinig - Hauswalde.

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Bauordnungsverordnung (BauNVO) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**  
Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorzugsweise zu sammeln und auf den nicht überbauten Flächen im Geltungsbereiches zum Schutz von Boden und Natur zu versickern. Die Bemessung hat auf Grundlage des Regelwerkes DWA-A 138 zu erfolgen. Überschüssiges anfallendes Niederschlagswasser ist verzögert der bestehenden Kanalisation zuzuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB)**  
Die westliche und südliche Grenze des zu erschließenden Wohngebiets auf dem Flurstücks 218/1 ist auf einer Fläche von mindestens 560 m<sup>2</sup> eine strukturelle 2-reihige Hecke mit einer Breite von 5 Metern zu entwickeln. Dazu ist je 2,25 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste; Pflanzabstand im Mittel 1,5 m; Pflanzqualitäten: Sträucher, 2 x v., 60-100 cm Höhe). Innerhalb der Heckenpflanzung sind Heister mit einem Abstand von ca. 15 Meter zu integrieren (siehe Pflanzenauswahlliste; Pflanzabstand im Mittel 16 Meter; Pflanzqualitäten: verpflanzte Heister, h 150 - 200 cm, ohne Ballen, fachgerechte Verankerung). Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibende Grünfläche von 337 m<sup>2</sup> zwischen der neu anzulegenden Hecke und der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung anzuzüchten und dauerhaft extensiv zu pflegen (1 bis 2-schürige Mahd) und zu erhalten. Das Mähgut ist von der Fläche zu beräumen. Die Maßnahme ist spätestens in der, auf die Fertigstellung der Bebauung, folgende Pflanzperiode anzulegen.

**Hinweise:**

Grenz- und Vermessungsarbeiten  
Grenz- und Vermessungsarbeiten sind gemäß § 6 SächsVermG besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

Landesamt für Archäologie  
Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Bohrarbeiten und Bohrreignismittlungspflicht  
Es besteht die Bohrreignismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Bodenschutz/Altlasten  
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen.  
Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt geworden oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Leitungsbestand  
Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzpflanzungen sind auf die Mindestabstände gegenüber Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten und bei Unterschreitung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Radonenschutz  
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, für das keine Prognosewerte zur Radonkonzentration in der Bodenluft vorliegen. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich einer Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.  
Zum vorsorgenden Schutz erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonenschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radon Schutzmaßnahmen bei dem Bauvorhaben vorzusehen.

Geologie  
Für angestrebte Bauvorhaben wird dazu geniert projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen. Damit wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Grundsätzlich ist für Versickerungsvorhaben die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes jeweils standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Versauerungserscheinungen und Tragfähigkeitsverluste auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden müssen.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bitte das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie um Zusendung der Ergebnisse (gem. § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes).

Planer:  
Hermann Lohardt  
Dipl.-Ing. FH Hochschule  
Heußler Straße 53  
01259 Dresden

Aufsteller:  
Stadtverwaltung Großröhrsdorf  
Rathausplatz 1, 01900 Großröhrsdorf  
Beschlussfassung

Ergänzungssatzung Großröhrsdorf  
"Frankenthaler Strasse"



Rechtsplan  
Maßstab 1:500

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss  
Die Gemeinde Breinig-Hauswalde hat am ..... in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Großröhrsdorf, den ..... Siegel .....  
Bürgermeister

Auslegungsbefehl zum Entwurf mit Stand vom 22.05.2018  
Der Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf hat am ..... die Ergänzungssatzung als Entwurf in der Fassung vom 22.05.2018 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Großröhrsdorf, den ..... Siegel .....  
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Stand vom 22.05.2018  
Die Ergänzungssatzung hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB, nach vorheriger fristgerechter Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... in der Stadt Großröhrsdorf öffentlich ausgelegen.

Großröhrsdorf, den ..... Siegel .....  
Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Die Ergänzungssatzung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 34 (4) BauGB vom Stadtrat der Stadt Großröhrsdorf in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Großröhrsdorf, den ..... Siegel .....  
Bürgermeister

Ausfertigung  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung sowie die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ..... unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Herzug ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Großröhrsdorf übereinstimmen.

Großröhrsdorf, den ..... Siegel .....  
Bürgermeister

Inkrafttreten  
Die Ergänzungssatzung wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung wurde die Ergänzungssatzung rechtsverbindlich.

Großröhrsdorf, den ..... Siegel .....  
Bürgermeister