



Zelchenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Grünflächen

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

Legende - Kataster: Flurstücksgrenze, Flurstücknummer

Legende - Allgemein: Gebäude

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:

Planteil B - 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 Geltungsbereich 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 Flurstück 218/1 ist auf einer Fläche von mindestens 560 m² eine strukturelle 2-reihige Hecke mit einer Breite von 5 Metern zu entwickeln. Dazu ist je 2,25 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlhilfe; 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 Pflanzenauswahlhilfe; 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 m² zwischen der neu anzulegenden Hecke und der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenheugetreidemischung 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 Vermessungsmarken 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 Bohrereignismittlungspflicht
Es besteht die Bohrzanzeige- und Bohrereignismittlungspflicht 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

Aufstellungbeschluss
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

Auslegungbeschluss 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 ausgelegt.

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