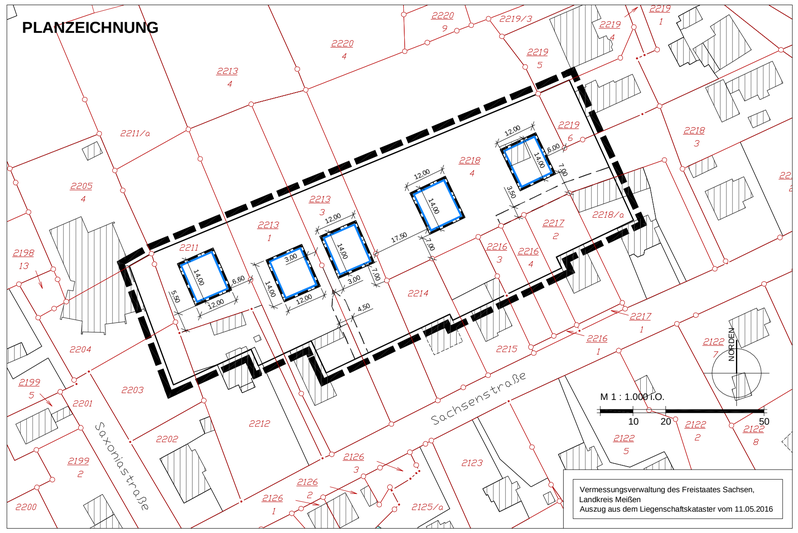



# SATZUNGSTEXT

**Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB**
für Teilflächen der Flurstücke 2203, 2204, 2211, 2212, 2213/1, 2213/3, 2214, 2215, 2216/3,2216/4, 2217/2, 2218/a, 2218/4 und 2219/6 der Gemarkung Weinböhla

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1722), sowie des § 89 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 238), zuletzt geändert am 16. Dezember 2015 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 670; 2016 S. 38) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 146), zuletzt geändert am 29. April 2015 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 349, 358), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla in seiner Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße' beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschlussnummer .....).

## § 1 Geltungsbereich

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Weinböhla werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Teilflächen der Flurstücke 2203, 2204, 2211, 2212, 2213/1, 2213/3, 2214, 2215, 2216/3,2216/4, 2217/2, 2218/a, 2218/4 und 2219/6 der Gemarkung Weinböhla einbezogen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ist in der beigefügten Planzeichnung dargestellt. Die beigefügte Planzeichnung (M 1 : 1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

## § 3 Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 je Grundstück begrenzt. Die zulässige GRZ darf je Grundstück für Wege und Zufahrten bis auf maximal 0,4 überschritten werden.

3.2 Die Traufhöhe wird auf maximal 4,80 m über der Geländehöhe von 152,00 m ü NHN festgesetzt.

3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.4 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.5 Die Ausrichtung der Hauptgebäude ist nur giebelständig zur Sachsenstraße zulässig.

3.6 Als Dachform der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung in matter Ausführung oder mit Schiefer zulässig.

## § 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen:

4.1 Die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Wege ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 (entsprechend DIN 1986-100 - Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.

4.2 Innerhalb der privaten Grundstücke, auf denen Baufenster festgesetzt sind, sind standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume (Hochstamm, mindestens 3 x v., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen.
Die Anzahl der Pflanzungen auf den Flurstücken bzw. Flurstücksteilen verteilt sich wie folgt:

| Flurstücksnummer | Anzahl Neupflanzungen - innerhalb Geltungsbereich |
|---|---|
| 2211 | 4 |
| 2213 | 6 |
| 2213/3 | 5 |
| 2218/4 | 13 |

Pflanzempfehlungen werden unter *§ 7 Hinweise* gegeben.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch gleichwertige zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Dies ist bei der Gemeinde Weinböhla sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen anzuzeigen.

## § 5 Artenschutz

Zur Vermeidung von Individuenverlusten ist vor der Baufeldfreimachung das Gelände durch einen von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Meißen anerkannten Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen zu überprüfen. Werden Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

## § 6 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Dem Eingriff in Natur und Landschaft werden als Kompensationsmaßnahme folgende zwei Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zugeordnet:

6.1 Für die einzelnen flurstücksbezogenen Eingriffe sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb des jeweiligen privaten Grundstückes standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume (Hochstamm, mindestens 3 x v., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen.
Die Anzahl der Pflanzungen auf den Flurstücken bzw. Flurstücksteilen verteilt sich wie folgt:

| Flurstücksnummer | Anzahl Neupflanzungen - außerhalb Geltungsbereich |
|---|---|
| 2211 | 3 |
| 2213 | 1 |
| 2213/3 | 2 |
| 2218/4 | 17 |

Pflanzempfehlungen werden unter *§ 7 Hinweise* gegeben.

6.2 Für die einzelnen flurstücksbezogenen Eingriffe sind bei Vollzug der Bebauung im Gemeindegebiet der Gemeinde Weinböhla straßenbegleitende Bäume (Hochstamm, mindestens 3 x v., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung beinhaltet Lieferung, Pflanzung einschließlich Bodenverbesserung, Wurzelschutz, Belüftung, Verankerung und dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf vorbereiteten Pflanzstandorten.
Die Anzahl der Straßenbaumpflanzung verteilt sich wie folgt:

| Flurstücksnummer | Anzahl Neupflanzungen - Straßenbaum |
|---|---|
| 2211 | 3 |
| 2213 | 1 |
| 2213/3 | 3 |
| 2218/4 | 4 |

Pflanzempfehlungen werden unter *§ 7 Hinweise* gegeben.

## § 7 Hinweis

Archäologie/ Denkmalschutz
Das Satzungsgebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen der jeweils grundstücksbezogenen Objektplanung muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlichrechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Baufeldfreimachung
Die Baufeldfreimachung durch Gehölzfällung hat außerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) zu erfolgen. Bei einer notwendigen Beseitigung von Gehölzen und/ oder Bauwerken/ Gebäuden hat dies unter naturschutzfachlicher Baukontrolle zu erfolgen.

Baugrunduntersuchung/ Niederschlagswasserentsorgung
Vor Beginn der jeweils grundstücksbezogenen Objektplanung sind auf den einzelnen Baugrundstücken zur Beurteilung des Untergrundes Versickerungsversuchen nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem objektspezifischen Gutachten zu dokumentieren.

Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
Gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Baugrundgutachten), welche von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden bzw. diesen vorliegen sind gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) stets der Abteilung 10 (Geologie)des LfULG zu übergeben.

Erschließung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der Teilflächen der Flurstücke 2213/1, 2213/3 und 2218/4 der Gemarkung Weinböhla innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße'. Zur Sicherstellung der Erschließung sind daher die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte außerhalb des Satzungsgebietes bis zur Sachsenstraße von den zukünftigen Bauherren vertraglich zu sichern.

Pflanzempfehlungen
Empfohlen werden auf der Basis des Grünordnerischen Fachbeitrages vom Landschaftsarchitektur-Büro Haß (Fassung 02.11.2016) folgende standortheimische Laubbaumarten 2. und 3. Ordnung und traditionelle Obstbaumsorten:

*Laubbäume 2. Ordnung: mittelkronig (Höhe ca. 12/15 - 20 m)*

| | |
|---|---|
| *Spitz-Ahorn* | *Acer platanoides* |
| *Hänge-Birke, Weiß-Birke* | *Betula pendula* |
| *Hainbuche* | *Carpinus betulus* |
| *Vogel-Kirsche* | *Prunus avium* |
| *Silber-Weide* | *Salix alba* |

*Laubbäume 3. Ordnung: kleinkronig (Höhe ca. 7 - 12/15 m)*

| | |
|---|---|
| *Feld-Ahorn* | *Acer campestre* |
| *Wild-Birne* | *Pyrus communis* |
| *Eberesche* | *Sorbus aucuparia* |

*Obstbäume: starkwüchsige Sorten*

| | |
|---|---|
| *Apfelsorten:* | *Bittenfelder, Blenheim, Bohnapfel, Boskoop, Coloun-Renette, Geflammter Kardinal, Halberstädter Jungfernapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Maunzen, Melrose, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboi-ken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Gravensteiner, Winterrambour, Zabergäu-Renette* |
| *Birnensorten:* | *Philipsbirne, Gute Graue, Petersbirne, Poiteau* |
| *Kirschsorten:* | *Altenburger Melonenkirsche, Bianca, Büttners Rote Knorpel, Dönissens Gelbe, Drogans Gelbe Knorpel, Durone de Vignola, Fromms Herz, Kassins Frühe, Namare, Teickners Schwarze Herzkirsche, Türkine Namosa* |
| *Hauszwetschge, Walnuss (Juglans regia)* | |

## § 8 In-Kraft-Treten

Diese Satzung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt einen Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

Hinweis (§ 4 Abs. 4 SächsGemO)

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzungen als Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
   a) Die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
   b) Die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

**1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Begrenzung der mit Fahrrechten zu belastenden Flächen
Begünstigte: Anwohner

## II. Hinweise

**1. Planzeichen der Kartengrundlage**

2211 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

**2. Sonstige erläuternde Planzeichen**

3,50 Bemaßung in Meter, z.B. 3,50 m

# VERFAHRENSVERMERKE

**1. AUFSTELLUNGSVERMERK**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat in seiner Sitzung am 24.02.2016 die Aufstellung der Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße' mit Beschlussnummer 134/14/2016 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 17.03.2016 im Mitteilungs- und Amtsblatt ‚Weinböhla Information' der Gemeinde Weinböhla bekannt gemacht.

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

**2. VERMERK ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 den Entwurf der Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße' mit Beschlussnummer 152/16/2016 mit dazugehöriger Begründung in der Fassung vom 24.05.2016 - zuletzt geändert am 08.06.2016 gebilligt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Ergänzungssatzung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.07.2016 im Mitteilungs- und Amtsblatt der ‚Weinböhla Information' der Gemeinde Weinböhla bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 um Stellungnahme gebeten und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit seiner Begründung in der Fassung vom 24.05.2016 - zuletzt geändert am 08.06.2016 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2016 bis einschließlich 05.09.2016 im Rathaus der Gemeinde Weinböhla öffentlich ausgelegen.

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

**3. ABWÄGUNGSVERMERK**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat in seiner Sitzung am ..... die während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Entwurf der Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße' geprüft und mit Beschlussnummer ..... über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

**4. VERMERK ÜBER SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat in seiner Sitzung am ..... die Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße' in der Fassung vom 02.11.2016 mit Beschlussnummer ..... als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

**5. GENEHMIGUNGSVERMERK**

Die Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße' bedurfte nicht der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde.

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

**6. AUSFERTIGUNGSVERMERK**

Die Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße', bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Satzungstext (1 Blatt), wird hiermit ausgefertigt.

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

**7. BEKANNTMACHUNGSVERMERKE**

Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der die Ergänzungssatzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den In-halt Auskunft zu erhalten ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Mitteilungs- und Amtsblatt ‚Weinböhla Information' der Gemeinde Weinböhla ortsüblich bekannt gemacht.

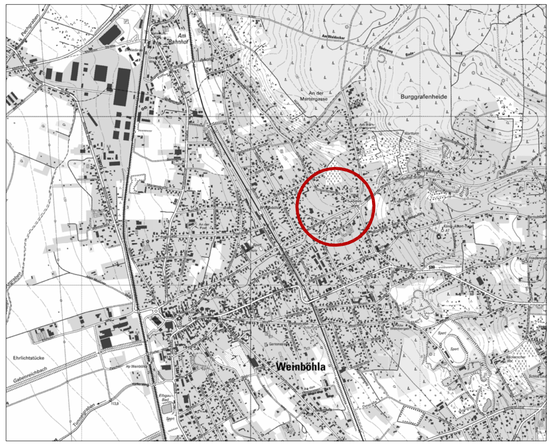
In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 der SächsGemO, auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 BauGB sowie auf Rechtsfolgen nach § 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeiten und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen.

Die Ergänzungssatzung ‚Sachsenstraße' tritt einen Tag nach der Bekanntmachung des Beschlusses der Ergänzungssatzung in Kraft.

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

# GEMEINDE WEINBÖHLA




# Ergänzungssatzung 'Sachsenstraße' gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

Satzungsexemplar

- Satzungsplan -

Fassung: 02.11.2016

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net