

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 160 m² zulässige Grundfläche, z. B. 160 m² (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

M 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), z. B. Maßnahme M 1

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB);

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

2802 Flurstücksnummer (Gemarkung Weinböhla)

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

vorhandene Trockenmauer

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

Bemaßung in Meter, z. B. 14,00 m

SATZUNGSTEXT

Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Flurstück 2783/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 2782/20, 2782/25, 2782/27, 2792/3, 2817/1, 2818/2, 2819/1 der Gemarkung Weinböhla

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 26. April 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 674), sowie des § 89 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 186), zuletzt geändert am 01. Juni 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 366) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 134), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla in seiner Sitzung am 22. Juni 2022 die Ergänzungssatzung „Laubenstraße“ beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr. 161/29/2022).

§ 1 Geltungsbereich

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Weinböhla werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB das Flurstück 2783/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 2782/20, 2782/25, 2782/27, 2792/3, 2817/1, 2818/2, 2819/1 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 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.
- 3.3 Die jeweils zulässige Grundfläche darf zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 30 % überschritten werden.
- 3.4 Die Baugrenze darf für Terrassen am maximal 3 m überschritten werden.
- 3.5 Die Geschossigkeit wird wie folgt festgesetzt:
- maximal drei Vollgeschosse für das Bestandsgebäude im Teilgebiet südlich der Laubenstraße im östlichen Baufeld
- maximal zwei Vollgeschosse für die übrigen Baufelder
- 3.6 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel-, Walml- oder begrünte Flachdächer 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 Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende umweltschützende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten, zu nutzen oder in geeigneter Weise zu versickern.
- 4.2 Flächenbefestigungen für notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 4.3 Innerhalb des Flurstücks 2782/25 der Gemarkung Weinböhla sind drei standortheimische Laubbäume oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen. Alternativ können anstelle eines Baumes auch fünf standortheimische Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt, durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m²) als Hecke gepflanzt werden.
- 4.4 Pflanzempfehlungen werden unter § 6 Hinweise gegeben. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Dies ist bei der Gemeinde Weinböhla sowie der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Meißen anzuzeigen.
- 4.5 Im Falle des Verlustes der zur Erhaltung festgesetzten Gehölze (Flurstück 2817/1) sind diese auf demselben Standort gleichartig in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.
- 4.6 Innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche M 1 ist die vorhandene und als nach § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützte Trockenmauer dauerhaft zu erhalten.

§ 5 Bedingte Festsetzungen zum Artenschutz

- 5.1 **Zauneidechsen**
Die Baufeldfreimachung innerhalb des Flurstücks 2782/25 der Gemarkung Weinböhla ist erst zulässig, wenn die Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgreich abgeschlossen und durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt wurde. Hierfür ist das Baufeld sowie der unmittelbar westlich der Unterkante der Trockenmauer (M 1) angrenzende Bereich durch das Errichten von Sperrzäunen abzugrenzen und Zauneidechsen sind durch einen Fachgutachter aus dem Baufeld in angrenzende Bereiche zu verbringen. Dies ist zwischen dem 15. April und 15. September bei sonstigen Witterungsbedingungen über +18°C durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist die Umzäunung zu entfernen. Vorab ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung von der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
- 5.2 **Gebäudebewohnende Tierarten**
Ein Abriss beziehungsweise eine Sanierung der Bestandsgebäude innerhalb der Flurstücke 2817/1 und 2819/1 der Gemarkung Weinböhla sind erst zulässig, wenn die artenschutzrechtlichen Erfordernisse beziehungsweise Befreiungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt sind.

§ 6 Hinweise

- 6.1 **Gesetzlich geschütztes Biotop**
Es besteht eine Trockenmauer als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 21 SächsNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die zuständige Naturschutzbehörde zugelassen werden (§ 30 Abs. 2 und 3 BNatSchG).
- 6.2 **Gehölzschutz**
Im Rahmen der Umgestaltung der Gärten ist bei Gehölzfällungen die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Weinböhla (2011) anzuwenden.
- 6.3 **Pflanzempfehlungen**
Zur Umsetzung der Festsetzung 4.3 werden folgende Arten empfohlen:

Laubbäume	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hänge-Birke, Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Obstbäume	

Apfelsorten:	<i>Albrechtssapfel, Boikensapfel, Gefamnter Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Prinzensapfel, Rote Sternrenette, Roter Eislerapfel, Roter Gravensteiner, Schöner aus Herrnhut</i>
Birnensorten:	<i>Philipsbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Petersbirne, Poiteau</i>
Kirschsorten:	<i>Büttner Rote Knorpel, Diemitzer Amarelle, Donissens Gelbe, Drogans Gelbe Knorpel, Fromms Herz, Ostheimer Weichsel, Teickners Schwarze Herzkirsche</i>

Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>
Blüroter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>
Hasel	<i>Sambucus spec.</i>
Holunder	<i>Rosa canina</i>
Hundsrose	<i>Ligustrum vulgare</i>
Liguster	<i>Prunus spinosa</i>
Schlehe	<i>Viburnum spec.</i>
Schneeball	

6.4 Nutzung des Brunnens (Flurstück 2782/25 der Gemarkung Weinböhla)
Sollte der innerhalb des Flurstücks 2782/25 der Gemarkung Weinböhla befindliche Brunnen weitergenutzt oder verfüllt werden, ist mindestens einen Monat vorher eine Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

6.5 **Archäologie**
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals wird durch archäologische Kulturdenkmale im Umfeld belegt, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neolithisches Gräberfeld [D-61040-08], bronzezeitliche Siedlung [D-6104016]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen daher durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

6.6 **Vorbeugender Radonschutz**
Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes. Nach den bisher vorliegenden Kenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet es sich in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffälligerhöht charakterisiert ist. Für die als auffälligerhöht charakterisierten geologischen Einheiten wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StriSchV durchzuführen. Baugrund

Es werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorgaben empfohlen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit), zur Höhenlage der Festgesteinsoberkante des Grundgebirges (Synoniorit) und zur Tragfähigkeit und Lösbarkeit des Untergrundes konkretisiert werden.

6.7 **Unterirdische Hohlräume / ehemaliger Bergbau**
Das Plangebiet befindet sich in einem Areal, in dem in der Vergangenheit umfangreiche bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Es liegt teilweise in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 Sächsischer Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO (vgl. auch Verwaltungsvorschrift Hohlraumgebiete des Sächsischen Oberbergamtes - VwV HohlrGeb).

Das Vorhandensein nichttriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugründingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angebrochene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen. Es wird empfohlen zu prüfen, inwieweit vom unterirdischen Hohlraum eine Gefährdung für die dauerhafte Baugrundtragfähigkeit im Planungsbereich ausgeht.

6.8 **Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**
Werden Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind deren Ergebnisse dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben. Auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht wird hingewiesen.

6.9 **Hinweise zu DIN-Normen**
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, Baumt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

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

Weinböhla, den
Bürgermeister

3. **Abwägungsvermerk**
Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat die während der Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.06.2022 geprüft und mit Beschluss-Nr. 160/29/2022 über sie beschlossen.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 06.07.2022 mitgeteilt.

Weinböhla, den
Bürgermeister

4. **Vermerk über den Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla hat die Ergänzungssatzung „Laubenstraße“ in der Fassung vom 25.05.2022, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und dem Satzungstext, mit der Beschluss-Nr. 161/29/2022 am 22.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Weinböhla, den
Bürgermeister

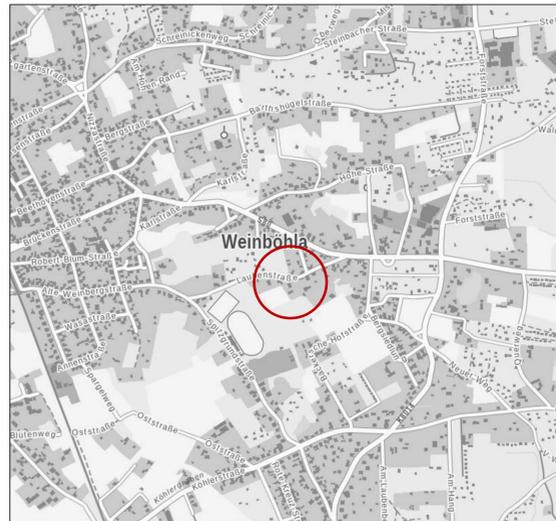
5. **Ausfertigerungsvermerk**
Die Ergänzungssatzung „Laubenstraße“ in der Fassung vom 25.05.2022, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und dem Satzungstext (1 Blatt), wird hiermit ausgefertigt.

Weinböhla, den
Bürgermeister

6. **Bekanntmachungsvermerk**
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 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.07.2022 im Mitteilungs- und Amtsblatt der Gemeinde Weinböhla Nr. 07/2022 öffentlich 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 Falligkeiten und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Ergänzungssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Weinböhla, den
Bürgermeister

GEMEINDE WEINBÖHLA



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

RECHTSPLAN
Satzungsexemplar
Fassung vom 25.05.2022