

Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Markranstädt, den  
30.07.00

Siegel

Woitscheck  
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde ortsüblich in den  
Markranstädter Nachrichten am 22.06.99 bekanntgemacht.  
Die Satzung ist am 25.06.99 in Kraft getreten.

Markranstädt, den  
25.04.00



Woitscheck  
Bürgermeister

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 26.5.99

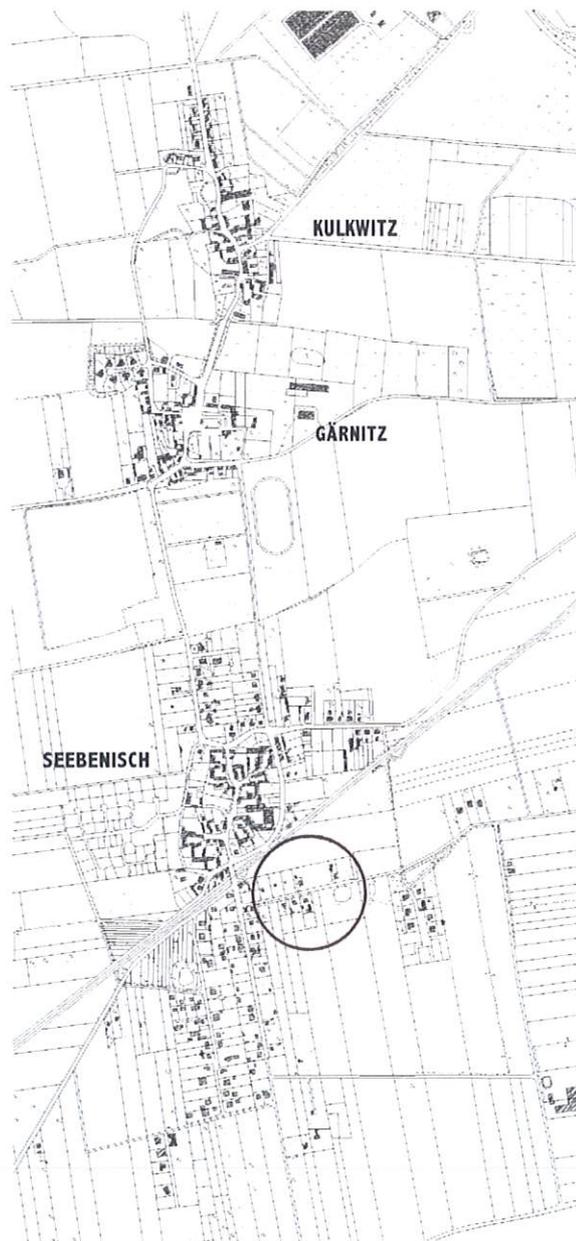
Aktenzeichen: 26.17.2.1.1.99  
SACHSEN

Registrier-Nr.: 08121/99

Leipzig, den 26.5.99



**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
der Gemeinde Kulkwitz, OT Seebenisch  
für die Flurstücke 29/1, 29/3, 119b, 119c, 120  
in der Teichstraße**



## Gliederung:

1. Allgemeines
  - 1.1 Ziele und Zwecke der Satzung
  - 1.2. Planungserfordernis
  - 1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
  - 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.5 Bearbeitungsgrundlagen
  
2. Rahmenbedingungen
  - 2.1 Geographie, Lage, Siedlungsstruktur
  - 2.2 Eigentumsstruktur
  
3. Städtebau
  - 3.1 Städtebauliche Ziele
  - 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Medien (Elt., Gas, Wasser, Abwasser, Telefon)
  - 3.4 Natur und Landschaftspflege
  - 3.5 Grünordnung
  
4. Begründung



## **1. Allgemeines**

### **1.1 Ziele und Zwecke der Satzung**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kulkwitz, OT Seebenisch für die Flurstücke 29/1, 29/3, 119b, 119c, 120 hat als grundlegende Ziele:

- Die Klarstellung zwischen bebaubaren und unbebaubaren Flächen
- Die einfachere Handhabbarkeit von Bauanträgen
- Ausnutzung bisher bauordnungsrechtlich nicht bebaubarer Grundstücke durch Einbeziehung dieser in den Innenbereich
- Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB
- Verdichtung der Siedlungsstruktur, Anbindung von bisherigen Außenbereichsgrundstücken an den Innenbereich durch Lückenschließung
- bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Nutzung von vorhandenen, parzellierten und erschlossenen /teilerschlossenen Grundstücken

### **1.2 Planungserfordernis**

Diese dargestellten Flurstücke stellen einzelne, noch unbebaute Parzellen im Bebauungszusammenhang in der Teichstraße dar. Für alle Grundstücke gibt es beantragte Vorhaben. Die Einbeziehung dieser Grundstücke stellt eine logische und konsequente Stärkung der baulichen Struktur und die stärkere Auslastung der vorhandenen Medien dar.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das o.g. Plangebiet wird aus dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Sämtliche Flächen, die im Rahmen der Klarstellung und Ergänzungssatzung zum Innenbereich hinzugezählt werden, werden auch im Flächennutzungsplan als Wohnungsbauflächen dargestellt und stellen somit deckungsgleiche Planungen dar.

### **1.4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Satzungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Seebenisch. Die Grenzen stellen sich im einzelnen wie folgt dar:

- Nördlich wird das Plangebiet durch das Flurstück 29 begrenzt.
- Im Osten endet das Plangebiet an den Flurstücken 29 und 114.
- Im Süden wird eine fiktive Grenze entlang der rückwärtigen Bebauung in der Teichstraße gezogen.
- Die westliche Grenze bildet die Bebauung in der Ernst-Thälmann-Straße.



## **1.5 Bearbeitungsgrundlagen**

1. Bau GB, in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung von 27.08.97 BGBl I S. 2141 mit Berichtigung vom 16.01.98 BGBl I S. 137
2. BauNVO vom 23. Januar 1990
3. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
4. Sächs. Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11.10.1994
5. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 23.09.1986 Sächsische Bauordnung
6. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde Kulkwitz vom 08.12.97
7. Flurkarte von der Gemarkung Seebenisch

## **2. Rahmenbedingungen**

### **2.1 Geographie, Siedlungsstruktur**

Das Siedlungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Seebenisch. Es liegt beiderseits der Teichstraße, die weiter in östlicher Richtung führt. An der Teichstraße gibt es eine Wohnbebauung von einigem städtebaulichem Gewicht. Zu den bisher vorhandenen Gebäuden wurden in der Vergangenheit einige neue hinzugefügt, wo es bauordnungsrechtlich möglich war. Die ein- und zweigeschossigen Gebäude sind nunmehr maßstabsbildend für das Satzungsgebiet. Sämtliche Gebäude sind freistehend. Durch die Schließung der vorhandenen Baulücken wird der Straßenzug vervollständigt und städtebaulich geschlossen.

### **2.2 Eigentumsstruktur**

Sämtliche durch die Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogenen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

## **3. Städtebau**

### **3.1 Städtebauliche Ziele**

Grundsätzliches Anliegen der Satzungen ist neben der erleichterten Bereitstellung von Bauland das Aufzeigen und Entwickeln eines harmonischen Siedlungsgefüges, welches seine Entwicklung auf vorhandene, parzellierte Grundstücke stützt und sich möglichst von innen nach Außen entwickelt. Einen großen Schwerpunkt spielt auch die vorhandene oder mit geringem Aufwand herstellbare Erschließung. Die Infrastruktur, in die die Gemeinde in den letzten Jahren große Beträge investierte soll besser als bisher ausgenutzt werden. Weiterhin soll das klare Aufzeigen von Innen- und Außenbereichen, der bebaubaren Flächen also, bereits die Grundstücksaktivitäten im Vorfeld steuern zu Gunsten einer verstärkten Bebauung im Ortsinneren.



### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Einschätzung von neuen Vorhaben im Bereich der Satzung muß von der dort vorhandenen Bebauung ausgegangen werden, Art und Maß der baulichen Nutzung werden von dieser bestimmt. Im angrenzenden Siedlungsgebiet trifft man auf 1- geschossige freistehende Wohnhäuser, die hier das Straßenbild prägen. Aufgrund der wenigen Baulücken und des angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, die einen Blick auf den Ortsrand ermöglichen sollen Gebäude im gleichen Erscheinungsbild eingefügt werden. Die GRZ/GFZ entspricht denen in Siedlungsgebieten mit 0.2/0.4.

Im einzelnen werden folgende Prämissen gesetzt.

1. Im Plangebiet sind nur Objekte mit einer Wohnnutzung zulässig.
2. Die GRZ /GFZ wird mit 0.2/0.4 festgesetzt.
3. Ein Überschreiten der Versieglung durch Zuwegung, Stellplätze o. ä. ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
4. Für die Geschoßigkeit wird eingeschossig mit ausgebautem Dach zugelassen.
5. Für das Dach soll ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30- 50° zur Anwendung kommen.
6. Die max. Firsthöhe darf 9,0 m nicht übersteigen.

### 3.3 Medien

Eine wichtige Grundlage für eine Ausfüllung und Umsetzung der Satzungen ist das Vorhandensein oder die einfache Beschaffung der für die jeweilige Nutzung benötigten Medien. Die Grundstücke dieses Bereiches sind wie folgt erschlossen.

#### **Wasserversorgung**

Das Siedlungsgebiet Teichstraße ist über eine 150er AZ Leitung an die Wasserversorgung angeschlossen.

#### **Elektroversorgung**

Das Siedlungsgebiet Teichstraße ist an die Elektroversorgung angeschlossen. Zur Anbindung weiterer Abnehmer ist eine Abstimmung mit dem Versorger vorzunehmen.

#### **Erdgasversorgung**

Sämtliche Grundstücke im Siedlungsgebiet Teichstraße sind an das Erdgasnetz angeschlossen. Zum Anschluß neuer Abnehmer ist der Medienträger zu konsultieren.

#### **Straßenbeleuchtung**

Im Gebiet ist eine Straßenbeleuchtung mittels Mastansatzleuchten vorhanden.

#### **Telefon**

Sämtliche Grundstücke im Satzungsgebiet sind an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen.



## **Entwässerung (Schmutzwasser und Regenwasser)**

In der Teichstraße verläuft eine Mischwasserleitung DN 200, die im Bereich Wohngebiet „Alte Gärtnerei“ nördlich in einen offenen Graben übergeht. Eine Ableitung in den dann vorhandenen offenen Vorfluter ist unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde
- die Errichtung geeigneter mechanisch – biologischer Kleinkläranlagen

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig aufzufangen und zu nutzen.

## **Straßenbau**

Die Teichstraße verfügt über eine Bitumendecke.

## **3.5 Grünordnung**

### **3.5.1 Flächenbefestigungen und Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § § 2,3 WHG)**

Sämtliche Verkehrsflächen außerhalb der öffentlichen und privaten Straßen (einschl. Nebenanlagen) sowie Zugänge zu den Gebäuden sind aus ökologisch unbedenklichem die Versickerung ermöglichendem Material zulässig (Ökopflaster mit Abstandshaltern, sandgeschlammter Weg). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksanteilen ist maximal 10% Flächenbefestigung zulässig. In der Gestaltung und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) vorzusehen. Parkflächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Pflaster mit Abstandshaltern, Rasengitterplatten).

### **3.5.2 Pflanzgebot ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 2 Pkt.7 SächsNatSchG, § 11 BNatSchG )**

Neuzupflanzende Gehölze sind nur als Laubholzarten und sommergrüne Nadelholzarten zulässig. Einheimischen Arten ist der Vorrang zu geben.

### **3.5.3 Baumpflanzungen**

Die Freiflächen der Grundstücke einschließlich der Flächen eingeschossiger Bebauung, sofern diese kein begrüntes Dach haben, sind gemäß Pflanzgebot mit einem Baum je 200 m<sup>2</sup> Gesamtfreifläche sowie Großsträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind vorzugsweise einheimische Gehölzarten und anteilig mindestens 20% alte Obstsorten (Liste D) zu verwenden. In den Gärten sind Bäume der Liste A zu pflanzen, und zu unterhalten. Die Pflanzqualität für Bäume ist dabei mindestens als Hochstamm 3x verpflanzt mit 16 bis 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe und mit durchgehendem, geraden Leittrieb vorzunehmen. Obstgehölze sind mindestens als Hoch- oder Halbstamm 3x verpflanzt mit 8 bis 12 cm Stammumfang zu pflanzen.

### **3.5.4 Heckenpflanzungen**

Die Grundstücke sind am Gebietsrand durch eine freiwachsende lockere Hecke von mindestens 2 m Breite und 2,5 m Höhe (im ausgewachsenen Zustand) sowie mit größeren Einzelge-



hölzen zu begrünen. Die Grenzen zwischen den Grundstücken sind als freiwachsende bzw. geschnittene Hecke auszubilden. Die Artenwahl für Gehölzneupflanzungen erfolgt über Liste B. Für die im Plan angegebenen Hecken gelten die in Liste B aufgeführten Sträucher

### 3.5.5 Vorgartengestaltung

Vorgärten sind optisch zusammenhängend zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder bodendeckende Pflanzungen mit Einzelgehölzen und Stauden anzulegen. Als straßenseitige und seitliche Einfriedungen der Vorgärten sind zur Erhaltung der Einheit des Straßen- und Pflanzbildes nur sockellose Lattenzäune mit senkrechten Stäben oder geschnittene Hecken mit einer Endhöhe von max. 100 cm zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Für die Grenzen zwischen den Grundstücken sind, sofern nötig, können sockellose Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe verwendet werden.

### 3.5.6 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Vorhandene Bäume sind zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Soweit Großbäume abgängig sind, ist Ersatz zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind noch Möglichkeit zu erhalten. Soweit abgängig, sind sie durch hoch- oder halbstämmige Obstbäume zu ersetzen. Ersatzarten können sein: Kirsche, Walnuß, Pflaume, Birne, Speierling, Quitte und Apfel.

### 3.5.7 Artenliste für die Gehölzpflanzen

Bäume 1. Ordnung für den Straßenraum, die Schutzgrünflächen, die Stellplatzanlagen und Parkplätze sowie zur Raumgliederung der öffentlichen Grünflächen.

#### *zulässige Arten - A*

Fraxinus exelsior	Esche
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilla cordata	Winterlinde
Quercus robur	Eiche

Pflanzgröße: 3x verpflanzt, Mindestumfang 18 - 20 cm.

Für Art und Größe der zu pflanzenden Sträucher und freiwachsenden Hecken gelten folgende Festsetzungen:

#### *zulässige Arten - B*

##### *Sträucher*

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche



Ligustrum vulgare	Liguster
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Mespilus germanicus	Mispel
Prunus spinosa	Schlehdorn

### Hecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: 2x verpflanzt.

### Bäume

Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix pentandra	Lorbeerweide

Mindesthöhe: 60/150 cm.

Für die Art der zu pflanzenden Schling- und Kletterpflanzen gelten folgende Festsetzungen:

### zulässige Arten - C

Aristolochia durior	Pfeifenwind
Clematis i.S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterortensie
Jasminium nudiflorum	Jasmin
Lonicera caprofolium	Heckenkirsche
Parthenocissus i.S	Wilder Wein
Polygonum auberti	Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzinie

Pflanzgröße: Mindesthöhe 60/100 cm

Dabei ist zu beachten, daß

*Südwände* laubabwerfende Berankungen erhalten, z.B. Wilder Wein,

*Westwände* immergrüne Berankungen erhalten, z.B. Efeu,

*Ostwände* in ungeschützten Lagen mit immergrüner sonst laubabwerfende Berankungen erhalten und



*Nordwände* immergrüne Berankungen erhalten.

Für Art und Größe der zu pflanzenden alten Obstbaumsorten gelten folgende Festsetzungen:

*zulässige Arten - D*

Malus spec.	Apfel (z.B. Cox Orange, Roter Boskoop, ...)
Pyrus spec.	Birne (z.B. Gellerts Christbirne, Butterbirne, Williams Christ, ...)
Sorbus domestica	Speierling
Cydonia oblonga	Quitte
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgröße: alle Obstbäume im Wechsel als Hochstamm bzw. Halbstamm, 3x verpflanzt.  
Mindeststammumfang 8-12 cm.

### 3.4 Natur- und Landschaftspflege

Mit den bereits dargestellten Satzungen soll auch ein wichtiger Beitrag für die Natur- und Landschaftspflege geleistet werden. Durch das Ausnutzen vorhandener innerörtlicher Grundstücke, die oft zu großen Teilen auch schon wirtschaftlich genutzt werden, kann auf die Neuinanspruchnahme von bisher unberührten Flächen im Außenbereich abgesehen werden. Die meisten Grundstücke innerhalb der Satzung sind bereits angelegte, bepflanzte Grundstücke, die sich in das Siedlungsgefüge integrieren und den Siedlungszusammenhang untermauern. Ein Ausgleich für die versiegelten Flächen auf den Grundstücken selbst kann durch weitere Bepflanzung und Kultivierung geschaffen werden.

## 4. Begründung

Nach nunmehr 7-jähriger stürmischer Entwicklung auf dem Bausektor und somit auch im Städtebau in den Kommunen im Ostteil des Landes wird deutlich, dass noch nicht alle städtebaulichen Problempunkte gelöst werden konnten. Es wurde sich in erster Linie auf größere Siedlungsbereiche, meist im Außenbereich, konzentriert, diese teilweise neu angelegt einhergehend mit enormen Anstrengungen im Bau neuer Erschließungsanlagen.

Doch seit geraumer Zeit deutet sich eine andere Entwicklung an. Die Nachfrage nach neu ausgewiesenen, durch die immensen Erschließungsaufwendungen zu teure Bauland ist in vielen Kommunen stark rückläufig. Die oft eintönigen und städtebaulich qualitativ oft fragwürdigen Siedlungen sind nicht mehr das große Ziel vieler Bauwilliger.

Vielmehr wendet man sich nunmehr bisher übersehenen Standorten zu, die zudem oft günstiger erschlossen oder teilerschlossen sind. Diese Entwicklung versucht auch der Gesetzgeber durch das bereits 1993 verabschiedete Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, mit Arbeitshilfen zum BauGB-Maßnahmengesetz sowie zuletzt durch die Hinweise für die städtebauliche Planung von Wochenendhausgebieten herausgegeben vom Sächsischen Staatsministerium des Inneren nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Grundsätzlich ging es dabei Voraussetzungen zu schaffen, möglichst viele Bevölkerungsgruppen anzusprechen und ein breites und bezahlbares Spektrum an Bauland anzubieten. Diese Entwicklung wird



zusätzlich unterstützt durch Landeseigene Förderprogramme zur Finanzierung von Wohneigentum auch für finanzielle schwächer gestellte Familien.

Mit Hilfe dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 des seit 01.01.1998 gültigem neuen Baugesetzbuch (Bau-GB) soll den Gemeinden ein vielseitiges und leicht durchführbares Instrumentarium zur Ausweisung von Bauland an die Hand gegeben werden um somit auf aufwendige und langwierige Bebauungspläne verzichten zu können.

Um den Bauwilligen auf o.g. Flurstücken in der Teichstraße eine Bebauung zu ermöglichen wurde es notwendig, eine dafür geeignete städtebauliche Rahmenbedingung zu schaffen. Dafür eignete sich eine Klarstellung- und Ergänzungssatzung in Kombination.

Mit der Klarstellung wird der gegenwärtige im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert.

Mit Hilfe der Ergänzungssatzung wird der bisher im Außenbereich liegende Siedlungsteil in den Siedlungszusammenhang integriert und eine mögliche Splittersiedlung vermieden.

Kulkwitz; Stand: 03.12.1998

