Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

I) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§1 Geltungsbereich

In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Göhrenz werden folgende Außenbereichsgrundstücke einbezogen: die Flurstücke 29/5 und anteilig 27/3; das Flustück 29/1 sowie die Flurstücke 78/1 und 78/2, jeweils Gemarkung Göhrenz entsprechend den Darstellungen im beigefügtem Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§3 Weitere Festsetzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)

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

(1) Die Art der baulichen Nutzung regelt sich im Geltungsbereich entsprechend nach § 34 Abs. 1 BauGB

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

(1) Die Grundflächen der baulichen Anlagen dürfen je Grundstück nicht mehr als 40% betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(2) Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

§4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO.

(1) In den Teilbereichen a) und b) sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35°-45° zulässig.

§5 Naturschutzrechtliche Regelungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die Befestigung von Wegen, Plätzen und Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.

(2) Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der Baugrundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 40 Stück je 100 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandene Gehölze, welche die benannte Mindestqualität erfüllen, sind anzurechnen.

(2) Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

§6 In-Kraft-Treten

Die Stadt Markranstädt erlässt gemäß § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28 Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S 588), in der Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) folgende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Flurstücke 29/5 und anteilig 27/3; das Flurstück 29/1 sowie die Flurstücke 78/1 und 78/2, jeweils Gemarkung Göhrenz, bestehend aus:

- der Planzeichnung im Maßstab 1:2000
- den textlichen Fessetzungen

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II) Ergänzende Hinweise

Grünordnerische Hinweise

Bodenschutz

Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.

Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.

Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.

Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen

Die Fertigstellung und Bepflanzung auf den Baugrundstücken muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

Waldabstand

Es wird auf den Waldabstand von 30m gem. § 25 SächsWaldG, ausgehend vom auf dem Flurstück 86a bestehenden Wald hingewiesen.

Abstand zu angrenzenden Leitungen

Die an das Satzungsgebiet angrenzenden Leitungen besitzen gemäß Sächsischem Wassergesetz §95 diese Anlagen Bestandsschutz. Sie dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu gewährleisten.

Gewässerrandstreifen

Es wird auf die gesetzlichen Regelungen, Verbote und Nutzungsbeschränkungen im gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG hingewiesen, wonach im Gewässerrandstreifen z. B. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten ist.

Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz ein gehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Baugrunduntersuchungen

Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u. a. Aussagen zur Bauwerksbeschichtung, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse unter Verweis auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Land-wirtschaft und Geologie hingewiesen.

Unterirdische Hohlräume

Die beiden westlichen Teilflächen (a, b) befinden sich nach vorliegenden Daten unmittelbar im Bereich unterirdischer Hohlräume nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO). Die östliche Teilfläche c) befindet sich etwa 40 m nordöstlich von unterirdischen Hohlräumen. Eine grobe lagemäßige Abgrenzung der Hohlraumgebiete kann im Internet unter der URL www.bergbau-sachsen.de/B159.html erfolgen. Bei Bauvorhaben sollte die Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes eingeholt werden.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlrVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Regenwasser

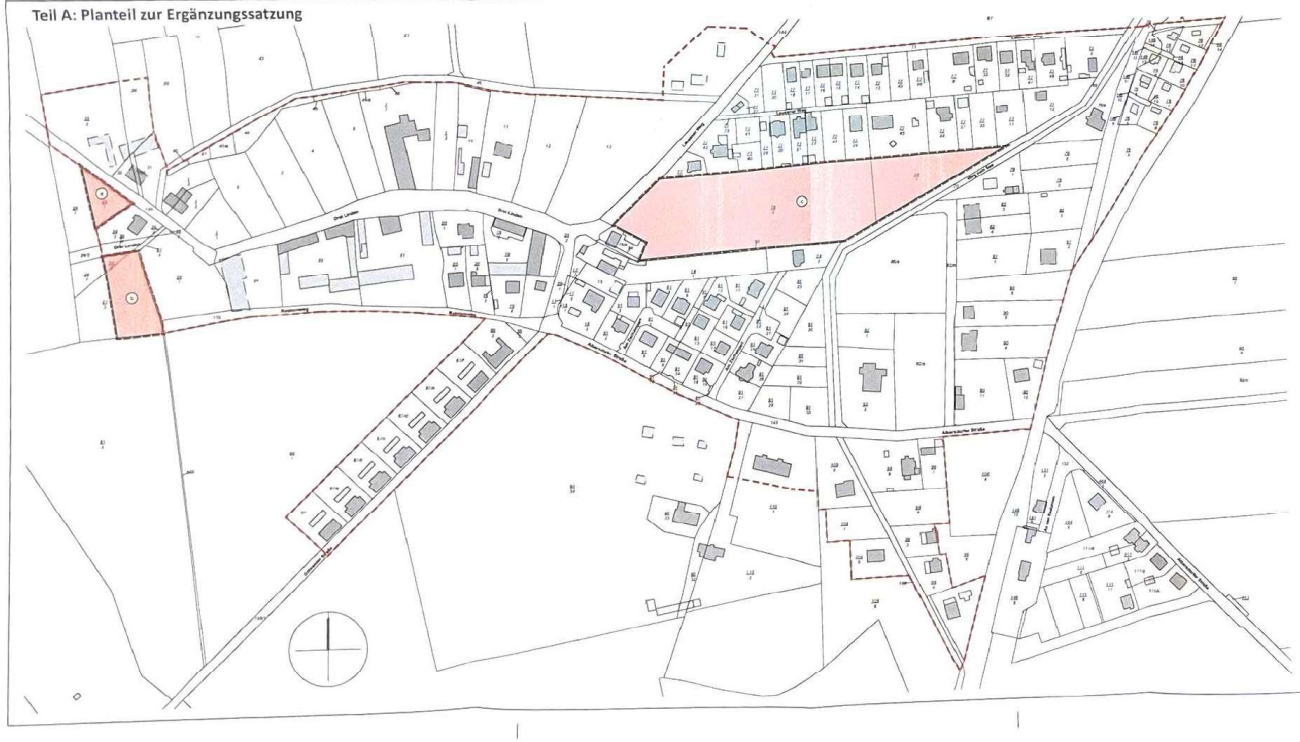
Eine Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserleitungen ist nicht gestattet. Ist nachweislich eine Versickerung auf den Grundstücken nicht gegeben, muss der Erschließungsträger über eine interne Erschließung entsprechenden Rückhalteanlagen schaffen. Für die Ableitung bzw. Einleitung in die Vorflut ist die untere Wasserbehörde mit einzubeziehen.

III) Rechtliche Grundlagen

Für die Ergänzungssatzung sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung v. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 Geltung ab 01.04.1991.
- Es gilt die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019.
- Es gilt die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.

Teil A: Planteil zur Ergänzungssatzung


Dorfstraße
Alte Straße
Alte Straße
Alte Stra