

**PLANZEICHNUNG**

im Maßstab 1 : 1.000



**Plangrundlage**

Die Plangrundlage (Stand 09/2017) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Vogtlandkreis; Gemeinde Steinberg – Gemarkung Rothenkirchen.



Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Stand: Juni 2016

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
- Ergänzungsfläche gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB
- Planzeichen der Plangrundlage**
- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Übertragener Gebäudebestand

**Aktualisierung der Plangrundlage nach Kartierung und Übernahme aus Luftbild durch Büro für Städtebau GmbH Chemnitz**

Übertragener Gebäudebestand

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- §1 Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig das Flurstück Nr. 67/5 der Gemarkung Rothenkirchen.
- §2 Zulässigkeit von Vorhaben**  
Die Ergänzungsfläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB
- §3 Weitere Festsetzungen**  
(1) Innerhalb der Ergänzungsfläche ist ein Einzel- oder Doppelhaus in offener Bauweise zulässig.  
(2) Innerhalb der Ergänzungsfläche ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.  
(3) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Das zweite Obergeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- §4 Naturschutzrechtliche Regelungen nach §1a Abs.3 BauGB und §9 Abs.1a BauGB**  
(1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §1a Abs.3 und §9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher, je angefangene 40 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche, auf eigenem Grundstück:  
– ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder  
– ein Obstbaum gemäß Artenliste B oder  
– 4 lfd. m einer geschlossenen, zweireihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Artenliste A (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen.  
Vorhandene Bäume und Sträucher sind in die Pflanzungen zu integrieren, dauerhaft zu sichern und bei Abgang gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen.  
(2) Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen nach den folgenden Maßgaben einzuordnen:  
– Laubbäume gemäß Artenliste A - Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 12/14 cm Mindeststammumfang in 1 m Höhe;  
– Obstbäume – stammbildende Hochstammarten gemäß Artenliste B;  
– Sträucher und Kleingehölze gemäß Artenliste A – Baumschulware mit Wurzelballen, zweimal verpflanzt, 1 – 1,5 m Wuchshöhe;  
Vorhandene Bäume und Sträucher sind in die Pflanzungen zu integrieren, dauerhaft zu sichern und bei Abgang gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen.  
(3) Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRC) vorzunehmen.  
(4) Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, nach guter fachlicher Praxis zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Gemeinde Steinberg anzuzeigen.  
(5) Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

**Artenlisten**

**Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze**

Bäume	Sträucher und Kleingehölze
Acer campestre	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Euonymus europaeus
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Ebersesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Haselnuss
	Pfaffenhütchen
	Dt. Ginster
	Gemeiner Liguster
	Rote Heckenkirsche
	Holzapfel
	Schlehe
	Wildbirne
	Wild-Rose
	Brom-/ Himbeere
	Strauchweiden
	Schwarzer Holunder
	Gemeiner Schneeball

**Artenliste B – Obstsorten**

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (vgl. Anlage 1 der Begründung).

**Artennegativliste:**

Cofoneaster spec.	insb. Bodendecker	Picea spec.	Fichten/Silber/Blau/Stechfichten
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressen	Thuja spec.	Lebensbäume
Juniperus spec.	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

**Hinweise**

- (1) Sollten Spuren bisher unbekannter alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (2) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet bzw. den Baufeldern werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- (3) Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (4) Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- (5) Die Pflanzung von Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme generell nicht zulässig. Ziergehölze können nicht prinzipiell ausgeschlossen werden, eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen jedoch zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollen nicht vorgenommen werden. Grundsätzlich ist die Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten zu bevorzugen.
- (6) Sollten während der Durchführung der Baumaßnahmen konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Allast ergeben, ist gemäß §10 Abs. 2 SächsABG unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis über diesen Sachverhalt zu informieren.
- (7) Gemäß §90 Abs.2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.
- (8) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungerscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 in Verbindung mit einem Bodengutachten nachzuweisen.
- (9) Die Gemeinde Steinberg befindet sich in der Erdbebenzone 1. Auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-4 Bauten in deutschen Erdbebengebieten wird hingewiesen.
- (10) Im Plangebiet können geogen bedingt, erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht ausgeschlossen werden. Bei Neubauten wird empfohlen, die radiologische Situation auf dem jeweiligen Grundstück durch ein geeignetes Ingenieurbüro abklären zu lassen und ggf. radongeschützt zu bauen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
  - Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588)
  - Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)
- Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

**Ergänzungssatzung OT Rothenkirchen, Hauptstraße, Teil von Flurstück 67/5**

Die Gemeinde Steinberg erlässt gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62) die Ergänzungssatzung OT Rothenkirchen, Hauptstraße, Teil von Flurstück 67/5, bestehend aus:  
– der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000  
– den textlichen Festsetzungen

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Steinberg, den 16.05.2018  
  
 Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Steinberg hat in öffentlicher Sitzung am 23.09.17 die Aufstellung der Ergänzungssatzung OT Rothenkirchen, Hauptstraße, Flurstück 67/5 gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB beschlossen.  
Steinberg, den 16.05.2018  
  
 Bürgermeister
2. Der Entwurf der Satzung Stand 11/2017 wurde am 16.11.2017 in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB durchzuführen.  
Steinberg, den 16.05.2018  
  
 Bürgermeister
3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 11.01.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom 06.12.2017 eine Beteiligung der berührten Behörden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 11/2017 vom 01.12.2017 erfolgt.  
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 11.12.2017 bis zum 11.01.2018 zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde und das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.  
Steinberg, den 16.05.2018  
  
 Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 26.04.2018 geprüft und gemäß §1 Abs.7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Steinberg, den 16.05.2018  
  
 Bürgermeister

5. Die Satzung wurde vom Gemeinderat am 26.04.2018 beschlossen.

Steinberg, den 16.05.2018  
  
 Bürgermeister

6. Die städtebauliche Satzung wurde ausgefertigt.

Steinberg, den 16.05.2018  
  
 Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 01.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (gemäß §215 BauGB i.V.m. §4 Abs.4 Satz 4 SächsGemO) hingewiesen. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Steinberg, den 04.06.2018  
  
 Bürgermeister

**GEMEINDE STEINBERG**

VOGTLANDKREIS

**ERGÄNZUNGSSATZUNG OT ROTHENKIRCHEN, HAUPTSTRASSE, TEIL VON FLURSTÜCK 67/5**

STAND : 04 / 2018  
 MASSSTAB : M 1:1.000

PLANVERFASSER : BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
 LEIPZIGER STRASSE 207  
 09114 CHEMNITZ  
 TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177  
 e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de  
 Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG  
  
 BLATTGRÖSSE : 865 x 590