

PLANZEICHNUNG

im Maßstab 1 : 1.000



Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 12/2017) 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
- Erhaltung von Bäumen

Planzeichen der Plangrundlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

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

- übertragener Gebäudebestand

Hinweise

- Trafostation der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig die Flurstücke Nr. 559/18 und 621/1 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

- Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- Innerhalb der Ergänzungsfläche ist die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt.
- Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Das obere Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Die höchstzulässige Traufhöhe ist auf TH = 5,0 m festgesetzt.

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen nach §1a Abs.3 BauGB und §9 Abs.1a BauGB

- Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §1a Abs.3 und §9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher, je angefangene 40 m² 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.
- 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 Hochstammsorten gemäß Artenliste B;
  - Sträucher und Kleingehölze gemäß Artenliste A – Baumschulware mit Wurzelballen, zweimal verpflanzt, 1 – 1,5 m Wuchshöhe;Die gemäß §9(1)Nr. 25b BauGB zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Bäume und Sträucher sind in die Pflanzungen zu integrieren, dauerhaft zu sichern und bei Abgang gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen.
- Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.
- 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.
- 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               | Feldahorn              | Sträucher und Kleingehölze |
| Acer campestre      | Corylus avellana       | Haselnuss                  |
| Acer pseudoplatanus | Euonymus europaeus     | Pflaume                    |
| Betula pendula      | Genista germanica      | Dt. Ginster                |
| Carpinus betulus    | Ligustrum vulgare      | Gemeiner Liguster          |
| Fagus sylvatica     | Lonicera xylosteum     | Rote Heckenkirsche         |
| Prunus avium        | Malus sylvestris       | Holzapfel                  |
| Quercus petraea     | Prunus spinosa         | Schlehe                    |
| Quercus robur       | Pyrus pyrastrae        | Wildbirne                  |
| Salix caprea        | Rosa spec              | Wild-Rose                  |
| Sorbus aucuparia    | Rubus fruticosus/iaeus | Brom-/ Himbeere            |
| Tilia cordata       | Salix spec.            | Strauchweiden              |
| Tilia platyphyllos  | Sambucus nigra         | Schwarzer Holunder         |
|                     | Viburnum opulus        | 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:

|                     |                   |             |                                  |
|---------------------|-------------------|-------------|----------------------------------|
| Cotoneaster 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

- Sollten Spuren bisher unbekannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- 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 Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.
- 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.
- Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Referat 23.5 Abfallrecht- und Bodenschutz des LfA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
- 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.
- Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 in Verbindung mit einem Bodengutachten nachzuweisen.
- 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.
- 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.
- Im Geltungsbereich befinden sich unter- und oberirdische Leitungen der folgenden Ver- und Entsorgungsträger:
  - der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH,
  - der InetZ GmbH,
  - der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie
  - der Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland.Die Hinweise zur Lage, zu den Schutzstreifen und zum Umgang mit den Leitungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Ergänzungssatzung OT Rothenkirchen, Wernesgrüner Siedlung

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, Wernesgrüner Siedlung, bestehend aus:

- der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- den textlichen Festsetzungen

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Steinberg, den 16.05.2018 Siegel Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Steinberg hat in öffentlicher Sitzung am 16.11.2017 die Aufstellung der Ergänzungssatzung OT Rothenkirchen, Wernesgrüner Siedlung gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB beschlossen.

Steinberg, den 16.05.2018 Siegel Bürgermeister

- 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 Siegel Bürgermeister

- 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 . . . bis zum . . . Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom . . . eine Beteiligung der betroffenen 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. . . . vom . . . erfolgt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom . . . bis zum . . . zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde und das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen eingestellt und darüber zugänglich gemacht.

Steinberg, den 16.05.2018 Siegel Bürgermeister

- 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 Siegel Bürgermeister

- Die Satzung wurde vom Gemeinderat am 26.04.2018 beschlossen.

Steinberg, den 16.05.2018 Siegel Bürgermeister

- Die städtebauliche Satzung wurde ausgefertigt.

Steinberg, den 16.05.2018 Siegel Bürgermeister

- 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 §21.5 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 Siegel Bürgermeister

GEMEINDE STEINBERG

VOGTLANDKREIS

ERGÄNZUNGSSATZUNG OT ROTHENKIRCHEN, WERNESGRÜNER SIEDLUNG

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