SATZUNGSTEXT

Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 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 10. September 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 4147), 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 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 517) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 16. Dezember 2020 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 722), hat der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhla in seiner Sitzung am …… die Ergänzungssatzung ‚Laubenstraße' beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschlussnummer ……).

§ 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 um 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-, Walm- 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 unverschmutzte 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.

Pflanzempfehlungen werden unter *§ 6 Hinweise* gegeben.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und im Falle des Absterbens durch 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.

4.4 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.

4.5 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 sonnigen 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 (Acer campestre)*
- *Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)*
- *Hänge-Birke, Weiß-Birke (Betula pendula)*
- *Hainbuche (Carpinus betulus)*
- *Vogel-Kirsche (Prunus avium)*
- *Silber-Weide (Salix alba)*
- *Wild-Birne (Pyrus communis)*
- *Elsbeere (Sorbus torminalis)*

Obstbäume
- *Apfelsorten: Albrechtsapfel, Boikenapfel, Geflammter Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Prinzenapfel, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Gravensteiner, Schöner aus Herrnhut.*
- *Birnensorten: Philipsbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Petersbirne, Poiteau*
- *Kirschsorten: Büttners Rote Knorpel, Diemitzer Amarelle Dönissens Gelbe, Drogans Gelbe Knorpel, Fromms Herz, Ostheimer Weichsel, Teickners Schwarze Herzkirsche*
- *Hauszwetschge*

Sträucher
- *Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea),*
- *Hasel (Corylus avellana)*
- *Holunder (Sambucus spec.)*
- *Hundsrose (Rosa canina)*
- *Liguster (Ligustrum vulgare)*
- *Schlehe (Prunus spinosa)*
- *Schneeball (Viburnum spec.)*

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 auffällig/erhöht charakterisiert ist. Für die als auffällig/erhöht 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 StrlSchV durchzuführen.

6.7 Baugrund

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

6.8 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 nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht auszuschließen. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben von einem Fachkundigen (Ing.-Geologe, Baugrundingenieur) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angetroffene 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.

6.9 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

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 Bohrergebnismitteilungspflicht wird hingewiesen.

6.10 Hinweise zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Weinböhla, Rathausplatz 2, 01689 Weinböhla, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

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

Weinböhla, den .....

.....
Bürgermeister

Hinweis (§ 4 Abs. 4 SächsGemO)
Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang gültig zustande gekommen.
Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzungen als Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
   a) Die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
   b) Die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist