

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

GRZ 0,2 Grundflächenzahl, z. B. 0,2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch mit Schutzstreifen (Leistungsbezeichnung im Plan)

II. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstücksnummer
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Gemarkungsgrenze
 vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

Bemaßung in Meter, z. B. 14,00 m
 vorhandene Böschung
 vorhandener Baum
 vorhandener Zaun

SATZUNGSTEXT

Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Flurstück 56/30 Gemarkung Gorknitz

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt I Nr. 394), sowie des § 89 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 1. März 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 169) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 62), zuletzt geändert am 29. Mai 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 500), hat der Stadtrat von Dohna in seiner Sitzung am die Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 56/30 der Gemarkung Gorknitz beschlossen und die Begründung genehmigt (Beschlussnummer).

§ 1 Geltungsbereich

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gorknitz wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB das Flurstück 56/30 der Gemarkung Gorknitz einbezogen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ist in der beigefügten Planzeichnung dargestellt. Die 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 3.3 Die zulässige Grundflächenzahl darf zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
- 3.4 Die Baugrenze darf für Terrassen um maximal 3,00 m überschritten werden.
- 3.5 Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder Beton in naturroter bis rotbrauner Färbung oder in anthrazit 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 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten und soweit möglich zu nutzen. Eine gedrosselte Ableitung ist für die gesamte Fläche von bis zu 6 l/s zulässig und gilt bei Grundstücksteilung entsprechend anteilig.
- 4.2 Flächenbefestigungen
Flächenbefestigungen für notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 4.3 Anpflanzung einer Feldhecke
Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Hecke zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Mischung (mindestens 3 Arten Pflanzliste 1 und mindestens 5 Arten Pflanzliste 2) aus gebietsheimischen Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet II (Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland) aus den nachfolgenden Pflanzlisten.
Die Pflanzreihenabstände und auch die Pflanzabstände untereinander betragen 1,5 m, die Pflanzung hat versetzt zu erfolgen. Beidseitig ist ein Saum von 1 m Breite freizuhalten. Mittig sind Gehölze der Pflanzliste 1 und kleinkronige Bäume (B) in Abständen von mind. 5 m zu integrieren. Randlich sind kleinere Gehölze der Pflanzliste 2 einzuordnen. Die Pflanzung ist zu mulchen und mit einem Verbisschutzzaun zu schützen. Sie ist regelmäßig zu pflegen und (v.a. in den ersten Jahren und bei großer Trockenheit) zu wässern. Nach 15 bis 20 Jahren sind die Pflanzen abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen. Der Leitungsschutzstreifen ist freizuhalten.

Pflanzliste 1 (gebietseigene Laubgehölze Höhe 5 - 10 m und Kleinkronige Bäume):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre (B)</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus (B)</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium (B)</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Pflanzliste 2 (gebietseigene Laubgehölze Höhe < 5 m):

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>
Gruppe Hundsrosen	<i>Rosa canina agg.</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

4.4 Entwicklung einer Obstwiese

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind gleichmäßig verteilt 12 Obstbäume regionaltypischer Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 10 - 12 cm) zu pflanzen. Dabei ist der Leitungsschutzstreifen freizuhalten. Die Bäume sind mit einem Stammanstrich und einer fachgerechten Anbindung zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode in derselben Qualität zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

§ 5 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Deckung des naturschutzrechtlichen Kompensationsdefizits in Höhe von 2.027 Wertpunkten, berechnet nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“, wird dem innerhalb des Plangebietes zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft folgende externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet: Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 56/33 Gemarkung Gorknitz ist in Fortsetzung der innerhalb des Plangebietes zu pflanzenden Feldhecke eine ca. 57 m lange dreireihige Feldhecke in Richtung Süden bis zur Gemarkungsgrenze von Sürßen zu pflanzen (Fläche ca. 285 m²). Pflanzdichte, Arten, Pflege etc. sind der Festsetzung 1.4.3 zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens in der auf die Baufertigstellung des ersten Wohngebäudes folgenden Vegetationsperiode herzustellen. Die vertragliche Sicherung der Maßnahme muss vor Satzungsbeschluss nachgewiesen werden.

§ 6 Hinweise

- 6.1 Artenschutz
Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG gehandelt werden. Die nachfolgend genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.
Vermeidungsmaßnahmen
Bauzeitenregelung (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)
Die Rodung von Gehölzen und Sträuchern darf nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, erfolgen.

- 6.2 Hinweise zu DIN-Normen
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Dohna, Am Markt 11 in 01809 Dohna, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

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

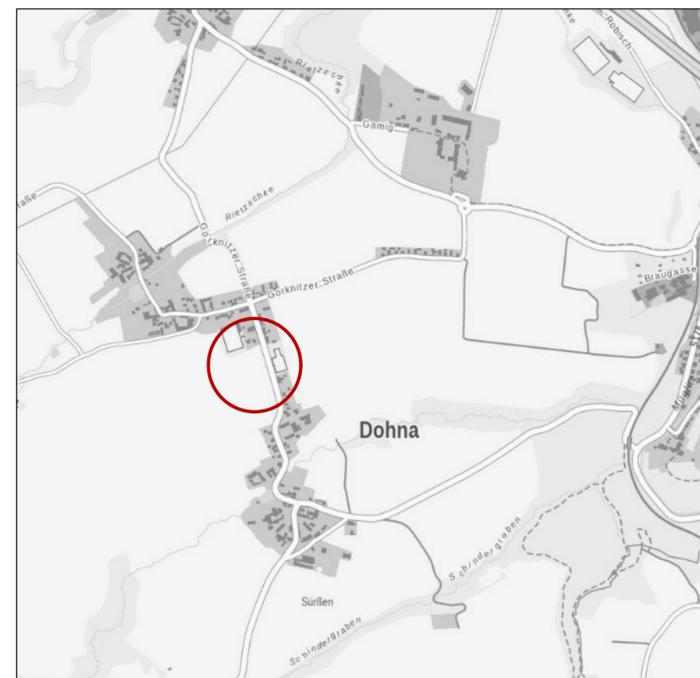
Dohna, den

.....
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

STADT DOHNA



Ergänzungssatzung Flurstück Nr. 56/30 Gemarkung Gorknitz gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

PLAN Entwurf

Fassung vom 17.02.2025