

Ergänzungssatzung "Ortsteil Hammerstadt" - 2 Teilflächen

Planzeichnung (Teil A)



Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

ZEICHENERKLÄRUNG	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB)	bestehende Nutzungen:
Teilfläche 1 der Satzung mit Größenangabe	Wohngebäude*
Teilfläche 2 der Satzung mit Größenangabe	Wirtschafts- und Gewerbegebäude*
Baugrenze	öffentliche Gebäude*
unter Denkmalschutz stehendes Gebäude	*gemäß ALK, Stand: März 2022
Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern	Firstrichtung
Gemarkung, Gemarkungsgrenzen	

SATZUNGSFLÄCHE
GESAMT: 3.520 m²

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 25.03.2024 die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Ortsteil Hammerstadt" beschlossen.

Rietschen, den _____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

2. Entwurf- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 25.03.2024 den Entwurf und die Auslage der Ergänzungssatzung "Ortsteil Hammerstadt" in der Fassung vom 14.02.2024 beschlossen.

Rietschen, den _____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom 14.02.2024 wurde in der Zeit vom 02.05.2024 bis einschließlich 02.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich sind die vollständigen Unterlagen über das zentrale Landesportal Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) im selben Auslegungszeitraum zugänglich gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das von einer Umweltprüfung abgesehen wird und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 05/2024 vom 02.05.2024 bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister bestätigt, dass die Internetauslegung entsprechend stattgefunden hat und die veröffentlichten Dateien entsprechend des Laufzeitprotokolls zugänglich waren und nicht mehr geändert wurden.

Rietschen, den _____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.03.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 27.03.2024 bis 17.05.2024 gegeben.

Rietschen, den _____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in seiner Sitzung am _____ geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rietschen, den _____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Rietschen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 10.10.2024 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 10.10.2024 wurde gebilligt.

Rietschen, den _____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. Ausfertigung der Satzung
Die Satzung über die Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rietschen, den _____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“ ist damit gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Ergänzungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeindeverwaltung Rietschen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Rietschen, den _____ (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich der Satzung entspricht dem katastermäßigen Bestand vom _____ und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den _____ Landkreis Görlitz, Amt für Vermessungswesen und Flurneueordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- e) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“ der Gemeinde Rietschen umfasst 2 Teilflächen mit folgenden Flurstücken:

- Teilfläche 1 - Flurstücke 7/2 (Teilfläche) und 7/3 (Teilfläche), Gemarkung Viereichen Flur 14
- Teilfläche 2 - Flurstücke 54 (Teilfläche) und 56/3 (Teilfläche), Gemarkung Viereichen Flur 15

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 3 BAULICHE NUTZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

Innerhalb der Teilflächen der Ergänzungssatzung ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Aufgrund der Lage der Teilfläche 2 in einem Vorbehaltsgelände „Vorbeugender Hochwasserschutz-Hochwasservorsorge“ müssen die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden. Die Baukörper (für Wohngebäude) sind mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt.

§ 4 NATURSCHUTZRECHTLICHE REGULUNGEN NACH § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs.1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück je angefangene 40 m² versiegelte Grundfläche:

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Artenliste 1 oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) der Artenliste 2 oder
- 4 ffd.m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro ffd. m) der Artenliste 3 zu pflanzen oder zu erhalten.

Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens ein Jahr nach Baubeendigung betragen.

Vorhandene Gehölze auf dem Grundstück sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Art und Qualität der Bäume richtet sich nach den Artlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung. Werden bestehende Gehölze beseitigt, sind diese im Verhältnis 1:1 durch einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume der Artenlisten 1 und 2 auszugleichen. Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

§ 5 HINWEISE

ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*mittelalterlicher Ortskern [D-8491b-01]*). Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

DENKMALSCHUTZ
Bodenfunde gemäß § 20 SächsDSchG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

BODENSCHUTZ
Gesetzliche Grundlagen:
Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastung sind folgende gesetzliche Grundlagen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- Baugesetzbuch (BauGB); § 1 Abs.5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO); § 62 i.V.m. § 2 Abs.1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen, deshalb sind Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubs anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Werden während der Bautätigkeit Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen. Es sind dann umgehend Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein Ausbreiten der Kontamination verhindern.

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

ANSCHÜTTUNGEN

Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

ALTLASTEN

Werden während der Bautätigkeit nicht unerhebliche Bodenbelastungen bekannt oder verursacht, ist das Umweltamt des Landkreises Görlitz, Untere Abfallbehörde, unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen.

IMMISSIONSSCHUTZ

- Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen Kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.
- Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

OBERFLÄCHENWASSER

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 136 nachzuweisen.

HOCHWASSERANPASSTE BAUWEISE

In festgelegten Risikobereichen in potenziellen Überflutungsflächen bei Extremhochwasser sind die Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Als konkrete Empfehlungen für eine hochwasserangepasste Bauweise wird auf die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Hrsg. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser>)) sowie auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ verwiesen.

§ 6 INKRAFTTRETEN

Die Ergänzungssatzung „Ortsteil Hammerstadt“ der Gemeinde Rietschen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Pflanzenlisten

- Artenliste 1:**
Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen)
Obst-Hochstämme (Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus in Sorten - Apfel
Pyrus in Sorten - Birne
Prunus avium in Sorten - Gefüllblühende Kirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Steileiche
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

- Artenliste 2:**
Obstgehölze
Hochstämme (mit einer Stammhöhe von mind. 1,60 m) lokal üblicher Obstsorten oder :
Apfel - Lausitzer Nelkenapfel
- Schlesischer Lehmapfel
- Gelbe Sächsische Renette
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Weißer Klarapfel
- Gellerts Butterbirne
- Gute Graue
- Großer Katzenkopf
Kirsche - Schneiders Späte Knorpel
- Hedelfinger
- Knauffs Schwarze
Zwischsche - Bühler Frühzweischge
- Ontariopfauwe
- Viktoriapfauwe

- Artenliste 3:**
Sträucher und Kleingehölze
für Hecken: (min. 2 xv., Höhe 60 - 100 cm, min. 3 Triebe, ohne Ballen)
Solitärsträucher: (min. 2 xv., Höhe 100 - 150 cm, mit Ballen oder Container)
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehe
Prunus padus - Traubenkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Rosa canina - Hundrose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Gemeinde Rietschen

Forsthausweg 2, 02956 Rietschen

RICHTER+KAUP
Büro für:
Bauleitplanung,
Landschaftsplanung,
Tiefbauplanung
Befiner Straße 21 | 02828 Görlitz | Tel. (03581) 421 92-0 | Fax 421 92-111

Satzung

Dipl. Ing. (FH) O. Grottko
Maßstab: 1:2.000 (im Original)

1075 x 420 mm
Planfassung vom:
Görlitz, den 10.10.2024