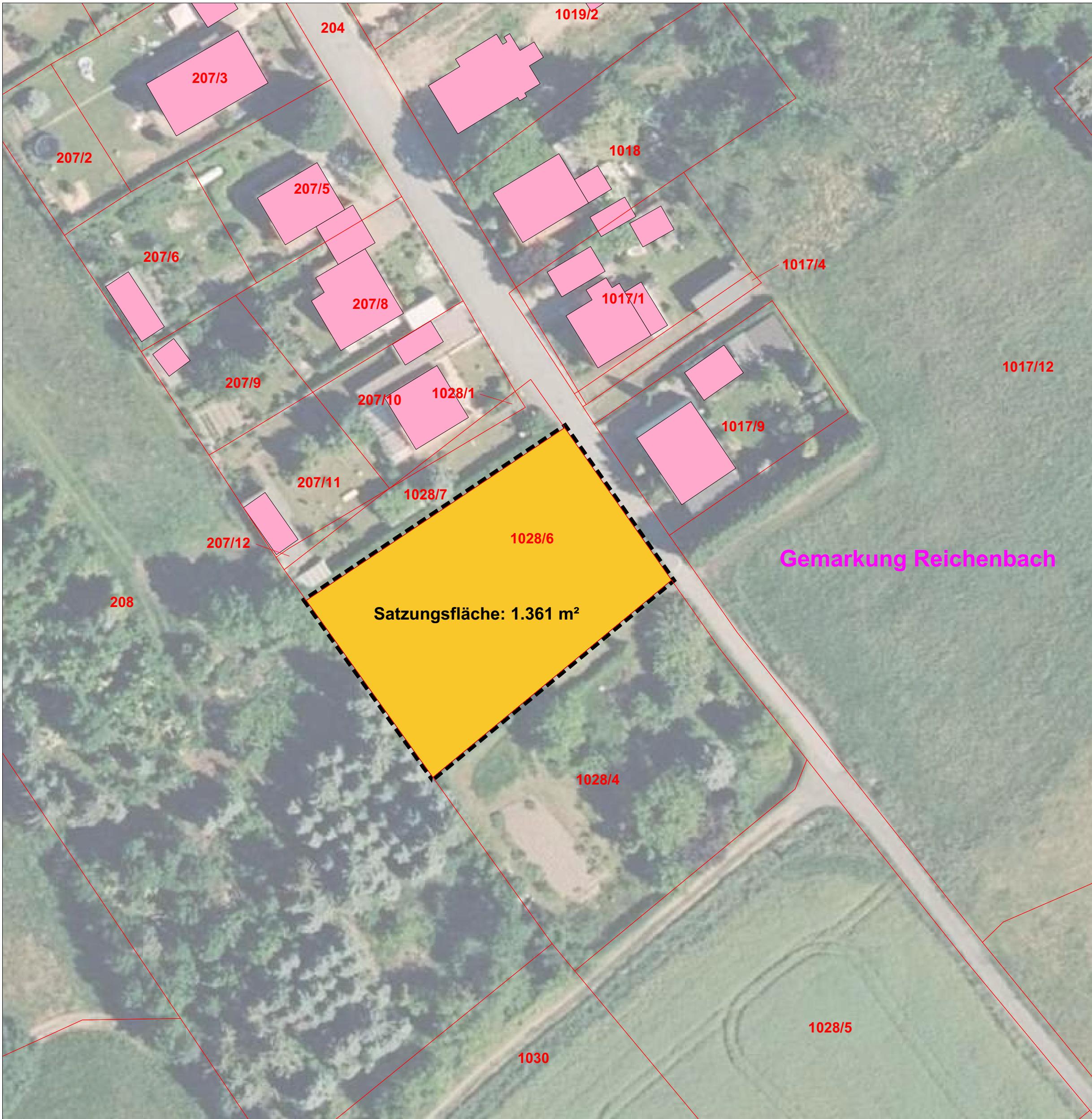


Einbeziehungssatzung "Töpferstraße"

Planzeichnung Teil A



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
- Gemarkung, Flur
- Geltungsbereich (Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Nutzungen:

- Wohngebäude*
*gemäß ALK, Stand: August 2024

SATZUNGSFLÄCHE

GESAMT: 1.361 m²

"Auslageexemplar"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am ____2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Töpferstraße" beschlossen.

Reichenbach/O.L., den ____2024

(Unterschrift)
Der Bürgermeisterin

2. Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am ____ den Entwurf und die Auslage der Einbeziehungssatzung "Töpferstraße" in der Fassung vom ____ beschlossen.

Reichenbach/O.L., den ____2024

(Unterschrift)
Der Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom ____ wurde in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ 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, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ____ vom ____ bekannt gemacht worden.

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

Reichenbach/O.L., den ____2024

(Unterschrift)
Der Bürgermeisterin

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ____ Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom ____ bis ____ gegeben.

Reichenbach/O.L., den ____2024

(Unterschrift)
Der Bürgermeisterin

5. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat 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.

Reichenbach/O.L., den ____2024

(Unterschrift)
Der Bürgermeisterin

6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Reichenbach/O.L. hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____ die Einbeziehungssatzung "Töpferstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ____ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom ____ wurde gebilligt.

Reichenbach/O.L., den ____2024

(Unterschrift)
Der Bürgermeisterin

7. Ausfertigung der Satzung

Die Satzung über die Einbeziehungssatzung "Töpferstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Reichenbach/O.L., den ____2024

(Unterschrift)
Der Bürgermeisterin

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ____ bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Töpferstraße" ist damit gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadtverwaltung Reichenbach/O.L. 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).

Reichenbach/O.L., den ____2024

(Unterschrift)
Der Bürgermeisterin

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

Die Stadt Reichenbach/O.L. erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 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, die folgende Satzung über die Einbeziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

RECHTSGRUNDLAGE DER FESTSETZUNGEN DER SATZUNG SIND:

- 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
- 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
- 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
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Einbeziehungssatzung „Töpferstraße“ der Stadt Reichenbach/O.L. besteht aus einer Satzungsfläche.

Satzungsfläche - Flurstück 1028/6, Gemarkung Reichenbach

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Einbeziehungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B i.d.F. v. _____.
Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. _____. beigefügt.

§ 3 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Die Einbeziehungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 4 WEITERE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

Innerhalb der Einbeziehungsfläche sind Vorhaben in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Die Baukörper (für Wohngebäude) sind mit Satteldach oder Walmdach zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Die Hauptgebäude sind zur Straße in einem Abstand entsprechend der Fluchten der Bestandsbebauung zu errichten.

§ 5 NATURSCHUTZRECHTLICHE REGELUNGEN 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 Grundstückseigentümer im künftigen Grundstück je angefangene 40 m² neu versiegelte Grundfläche:

- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder
- ein standortgerechter Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder
- 4 lfd.m einer geschlossenen zweireihigen freiwachsende Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) zu pflanzen oder zu erhalten.

Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Art und Qualität der Bäume richtet sich nach den Pflanzlisten der textlichen Festsetzungen der Satzung.

§ 6 HINWEISE

ARCHÄOLOGIE UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen Telefon 0351 - 8926655 zu melden.

DENKMALSCHUTZ

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

BODENSCHUTZ

Gesetzliche Grundlagen:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) 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 1921 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) 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 Erdrauhubes 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.

ALLLASTEN

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 138 nachzuweisen.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung „Töpferstraße“ der Stadt Reichenbach/O.L. tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

PFLANZLISTEN

Artenliste 1:

Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen)

Obst-Hochstämme (Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt)

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - Hainbuche |
| <i>Malus</i> in Sorten | - Apfel |
| <i>Pyrus</i> in Sorten | - Birne |
| <i>Prunus avium</i> in Sorten | - Vogel Kirsche |
| <i>Quercus petraea</i> | - Traubeneiche |
| <i>Quercus robur</i> | - Stieleiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - Gemeine Eberesche |
| <i>Tilia cordata</i> | - 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 |
| Birne | - Gute Graue |
| | - Großer Katzenkopf |
| Kirsche | - Schneiders Späte Knorpel |
| | - Hedelfinger |
| | - Knauffs Schwarze |
| Zwetschge | - Bühler Frühzwetschge |
| | - Ontariopflaume |
| | - Viktoriapflaume |

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)

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen |
| <i>Prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - Roter Hartnigel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - Weißdorn |
| <i>Ribes nigrum</i> | - Schwarze Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | - Hundrose |
| <i>Viburnum opulus</i> | - Gemeiner Schneeball |

Stadt Reichenbach/O.L.

Görlitzer Straße 4, 02894 Reichenbach/Oberlausitz

RICHTER + KAUP

Büro für Bauleitplanung,
Landschaftsplanung,
Tiefbauplanung

Berliner Straße 21 | 02826 Görlitz | Tel. (03581) 421 92-0 | Fax 421 92-11

Entwurf und Auslage

B. Eng. Johannes Kaup

863 x 510 mm

Maßstab
Maßstab 1: 500 (m Original)

Datum
Planfassung vom:
Görlitz, den 18.09.2024