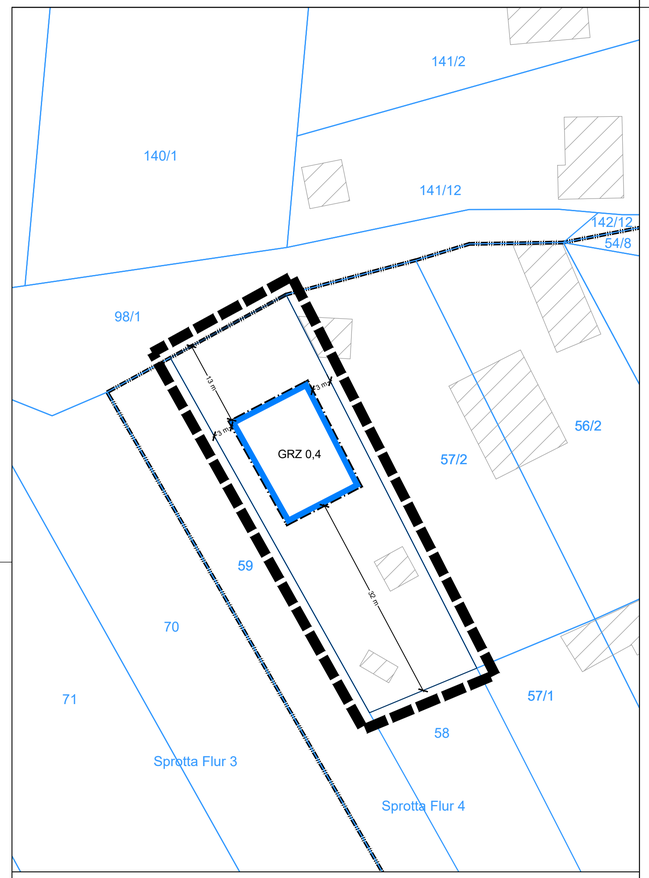


Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

GRZ 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

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

16 m — Bemaßung in Meter

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

57/1 — Flurstücksnummer

bauliche Anlage (Bestand)

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Battauner Weg“, OT Sprotta, Gemeinde Doberschütz

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz am ..... mit Beschluss-Nr. ..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 58 (tlw.) in der Flur 4 der Gemarkung Sprotta, Gemeinde Doberschütz, OT Sprotta.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Bebauung der im räumlichen Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

(1) zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Baugrundstücks gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

(2) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

(3) Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

(4) Die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen

M1 - Kompensationsmaßnahme
Innerhalb des Geltungsbereichs sind bestehende Bodenversiegelungen im Umfang von insgesamt 39 Quadratmetern vollständig zu entfernen.

G1 - Gestaltungsmaßnahme zur Steigerung der Strukturvielfalt
Alle nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Rasen, Stauden, Bodendecker und/oder Gehölze). Hierzu zählt ebenfalls der Verzicht auf großflächige Schotter- oder Kieselsteinflächen, insbesondere in Verbindung mit der Abdeckung des Bodens mit Folien und Vliesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

(1) Archäologie/Denkmalschutz
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Ausführende Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) Versickerung von Niederschlagswasser
Die Versickerung hat über breitflächige Versickerung, dezentrale Flächen- und Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-Elemente mit einem teilweisen Bodenaustausch der Oberbodenpassage zu erfolgen. Tiefer in den Untergrund einbindende Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) sind aufgrund des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht zulässig. Um eine ausreichende Versickerungsleistung innerhalb der Sickermulden zu gewährleisten, ist die Entnahme des Mutterbodens (und der Auffüllungen) im Bereich der Sickermulde bis auf den Sandboden im Untergrund (Tiefe ca. 0,70 m) erforderlich. Dieser auszuhebende Boden soll durch ein abgestuftes Sandmaterial ersetzt werden. Insbesondere sind die Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen (jeweils 3,0 m) einzuhalten. Die Vegetation in der Mulde ist zu pflegen. Die Einleitung des Regenwassers sollte erst erfolgen, wenn sich eine stabile und flächendeckende Wurzelschicht entwickelt hat (Dauer je nach Jahreszeit 3 bis 6 Monate). Ein Abfließen des Wassers in die Nachbargrundstücke und zum Gebäude ist durch eine geeignete Geländemodellierung oder die Vertiefung der Mulden zu verhindern.

(3) Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets
Der sich ergebende Kompensationsbedarf von 3.084 Ökopunkten wird vom Ökokonto mit der Nr. 3 des Landkreises Nordsachsen abgezogen (Rückbau von Wohnblöcken und Anlage einer Streuobstwiese, Gemarkung Eilenburg, Flur 42, Flurstück 60/52, siehe Beiplan). Die unterzeichnete Vereinbarung zum Erwerb der Ökopunkte ist Bestandteil der Satzung. Die UNB des Landkreises Nordsachsen hat diesem Erwerb zugestimmt.

(4) Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas, Blendung)
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand: 28.08.2023) zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen.
Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden als Minderungsmaßnahmen empfohlen, matte Oberflächen, veränderte Neigungswinkel, Vergrößerung des Abstands zur umliegenden Bebauung sowie die Abschirmung der Solarmodule durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante zu berücksichtigen.

(5) Vermeidungsmaßnahmen
V1 Baumschutz um das Baufeld: Während der Bauphase sind Bäume auf dem Baufeldes durch Markierungen des Baufelds vor mechanischen Schäden zu bewahren. Können Beeinträchtigungen von Baumkronen (Randbereiche des Baufeldes) nicht ausgeschlossen werden, ist vorsorglich eine Einkürzung der betroffenen Kronenbereiche vorzunehmen.

V2 Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen: Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten.

V3 Fällung von Gehölzen: Es gilt für sämtliche Gehölze (insbesondere Bäume) eine Schutzfrist vom 01. März bis 30. September aufgrund der artschutzrechtlichen Fortpflanzungsperiode gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Damit sind Beseitigungen (Fällungen, auf den Stock setzen) außerhalb dieser Zeit vorzunehmen. Eine Verbotsbefreiung ist nur in Einzelfällen und unter strengen Voraussetzungen möglich und obliegt der Genehmigungspflicht der unteren Naturschutzbehörde. Bei Gehölzfällungen während der Vogel-Hauptbrutzeit, zwischen März bis Ende Juli, müssen zu fällende Gehölze und die angrenzenden Bereiche vorab durch eine Fachkraft untersucht und freigegeben werden. Die Fällung von Gehölzen erfordert nach § 11 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Doberschütz Ersatz- und / oder Ausgleichsmaßnahmen.

(6) Nicht festgestellte Grenze zum Flurstück 59
Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Doberschütz vom 07.05.2024, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und das Geoportal Sachsenatlas (GeoSN, dl-de/by-2-0, Stand: 05/2024). Die westliche Grenze des Flurstücks 58, Sprotta Flur 4, ist während des Planungsprozesses im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahren überarbeitet wurden, dementsprechend handelt es sich um eine nicht festgestellte Grenze zum Flurstück 59.

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, ... Siegel .....
Landkreis Nordsachsen
Vermessungsamt

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am ……. die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Doberschütz, ... Siegel .....
Holger Schmidt,
Bürgermeister

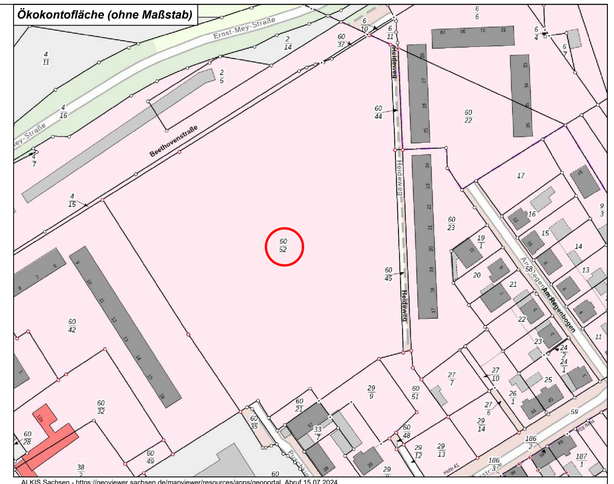
3. Es wird bestätigt, dass die Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt, Doberschütz, ... Siegel .....
Holger Schmidt,
Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Doberschütz, ... Siegel .....
Holger Schmidt,
Bürgermeister

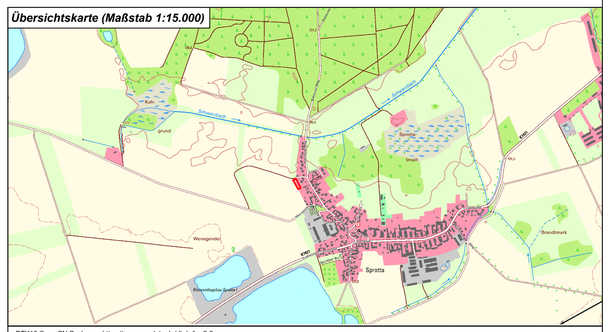
Ökokontofläche (ohne Maßstab)



ALKIS Sachsen - https://geoviewer.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/geoportal, Abruf 15.07.2024

Lage der Fläche für die Kompensationsmaßnahme (Ökokontofläche)
Naturschutzfläche Streuobstwiese Gemarkung Eilenburg, Flur 42, Flurstück 60/52

Übersichtskarte (Maßstab 1:15.000)



DTK10 © geoSN Sachsen - https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
"Ergänzungssatzung Battauner Weg"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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 (BauNVO) i. d. F. 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 (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. 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.

planaufstellende Kommune

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 17, 04838 Doberschütz
Tel.: 03 42 44 / 54 00 E-Mail: info@doberschuetz.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich
Zschepplin · Dewitz · Zschortau
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
Tel.: 0 34 23 / 7 58 60 0 E-Mail: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug:	ETRS89.UTM-33N	***Höhenbezug:***	DHHN 2016
Landkreis:	Nordsachsen	***Gemeinde:***	Gemeinde Doberschütz
Gemarkung:	Sprotta	***Flurstück:***	58

	Datum	***Name***	***Unterschrift***
Gezei.	22.07.24	Hae	
Bearb.	29.11.24	Hae	
Gepr.	29.11.24	Kno	

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Battauner Weg" OT Sprotta

Satzungsfassung vom 12.12.2024

Projektnr.: 24-027	***Plan-Name:*** 20241129_Satzung_ES.pdf	***Maßstab*** 1:500	***Blatt*** 1 ***Bl.***
Phase: Satzungsfassung	***Plan-Maße:*** 780 mm x 470 mm		