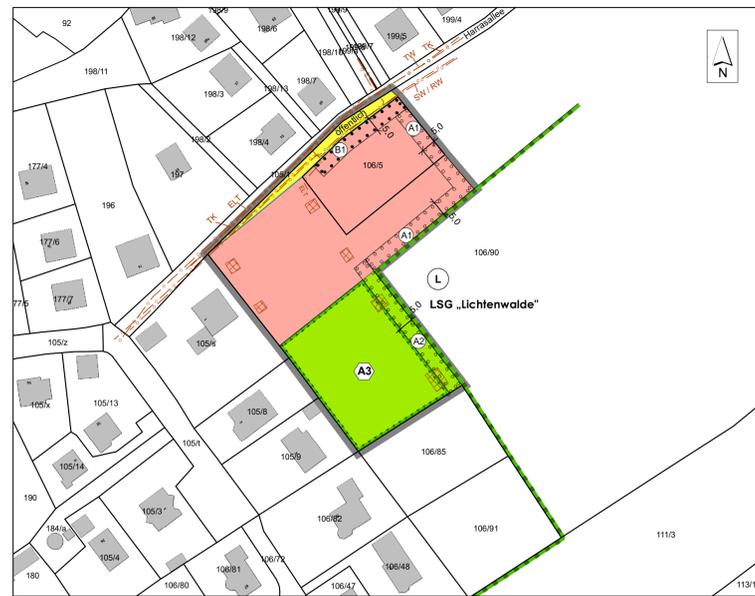


## TEIL A - PLANZEICHNUNG

im Maßstab 1 : 1.000



### PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationen (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Landkreis Mittelsachsen, Gemeinde Niederwiesa OT Braunsdorf, Stand: März 2019



Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Stand: Juli 2016

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Ergänzungsfäche zur Einbeziehung einzelner städtebaulich geeigneter Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Grünfläche
- öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- Maßnahme A1 : Anlage einer Randeingrünung
- Maßnahme A2: Anlage einer Randeingrünung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Bindung B1: Baumreihe
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahme A3: Entwicklung einer Streuobstwiese

### Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet „Lichtenwalde“

Leitungen unterirdisch

Zweckbestimmung:

- Elektroleitungen
- Telekomleitungen
- Trinkwasserleitungen
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal

### Hinweise

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Übertragender Gebäudebestand
- Maßangaben in Meter

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzielenverordnung (PlanZV)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt  
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## TEIL B - TEXT

### §1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 106/5 und Teilflächen des Flurstücks 106/90 der Gemarkung Braunsdorf.

### §2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Die Ergänzungsfächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- (2) Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

### §3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgelegt.

### §4 Weitere Festsetzungen

- (1) Innerhalb der Ergänzungsfächen sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- (2) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei festgesetzt.
- (3) Bodenversiegelung ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze, Wege und Zufahrten innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- (4) Das Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zu versickern.

### §5 Naturschutzrechtliche Regelungen

- (1) Die Baumreihe innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB **B1** ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
  - ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder
  - ein standortgerechter Obstbaum gemäß Artenliste B (Vollstamm) außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche A3 zu pflanzen oder zu erhalten.
- (2) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück je angefangener 40 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche
  - zwei Fledermaus-Fassadenfackkästen mit Rückwand oder bei ausreichend rauer Fassade ohne Rückwand zur Anbringung an Gebäuden.
- (3) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück die zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung **A1** bzw. **A2** aus Sträuchern unter Beachtung des SächsNRRG als dreireihige Pflanzung standortgerechter, einmal verplanzter Sträucher verschiedener Arten der Artenliste A im Pflanzabstand von höchstens 1,5 Metern zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Gehölze im Bereich der Maßnahme **A2** sollen in die Heckenpflanzung integriert werden. Pflegemaßnahmen der Randeingrünung sind
  - das Auf-den-Stock-Setzen einzelner Heckenabschnitte alle zehn bis maximal 25 Jahre,
  - die abschnittsweise Verjüngung,
  - Gehölzschnitt möglichst spät im Winter und nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September sowie
  - die Mahd des Saumes ohne Mulchen in den ersten vier Jahren aller zwei Jahre, dann aller vier Jahre zwischen Oktober und März unter Einsatz von Messerbalkenmäherwerk, Motorsense oder Kreiselmäher und unter Belassen von örtlich wechselnden Abschnitten mit Überhältern.
- (4) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück die zeichnerisch festgesetzte Maßnahme **A3** – Anlage einer Streuobstwiese – durchzuführen, Maßnahmenbeschreibung:
  - Entsiegelung der vorhandenen Flächenversiegelung aus der kleingärtnerischen Vornutzung
  - Erhalt vorhandener Obstgehölze
  - Anpflanzung eines standortheimischen Obstbaums (Hochstamm) der Artenliste B je angefangene 150 m<sup>2</sup> Maßnahmenfläche
  - Pflanzschema: Reihen mit alleiligem Pflanzabstand von 6 bis 10 m zur maschinellen Wiesenmahd
  - Entwicklungspflege: Verbisschutz und Erziehungsschnitt bis zum siebenten Jahr unter Anleitung eines versierten Pomologen
  - Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (Ansaat oder Mahd selbstbegrünter Flächen)
  - dauerhafte Pflege: ein bis zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts, alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung mit wechselndem Zeitregime
  - Ersatz abgängiger Gehölze

- (5) Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenlisten A und B zu ersetzen.
- (6) Die Festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- (7) Vor Beginn der Baufeldfreimachung bis zum Abschluss der Baumaßnahmen und Einrichtung der Ausgleichsmaßnahmen ist zur Sicherstellung der Beachtung von artenschutzrechtlichen Belangen eine ökologische Baubegleitung vorzusehen und zu protokollieren.

Die ökologische Baubegleitung ist dabei soweit vor Baufeldfreimachung vorzusehen, dass die funktionsfähige Einrichtung der CEF-Maßnahmengruppen CEF1 und CEF2 zum Eingriffszeitpunkt gesichert ist. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen **CEF1** und **CEF2** sind spätestens zum Eingriffszeitpunkt funktionsfähig herzustellen. Als Eingriffszeitpunkt gilt die Ausführung aller Maßnahmen, bei denen Brut- und Quartiersmöglichkeiten (Gehölze, Gartenlauben) beseitigt werden. Die ökologische Baubegleitung umfasst mindestens die Sicherstellung folgender Regelungen:

- Sollten während der Baumaßnahmen Amphibien festgestellt werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu deren Schutz festzulegen und auszuführen.
- Bei der Entfernung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September müssen diese zuvor auf Anwesenheit von Brutvögeln geprüft werden.
- Vor dem Abriss von Gartenlauben müssen diese auf die Anwesenheit von Brutvögeln und Fledermäusen geprüft werden. Bei Auffinden besetzter Niststellen oder Wochenstuben, muss vor Abriss der Aufzug der Jungen abgewartet werden. Bei Auffinden von Wochenstuben ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung über zusätzlichen Ersatzbedarf zu entscheiden. Bei Auffinden von Fledermäusen muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung über Vergärmungsmaßnahmen oder die Bergung der Tiere entschieden werden.

Als Ersatz für Quartiersmöglichkeiten sind folgende Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmengruppe **CEF2**) anzubringen:

- zwei Fledermaus-Spaltenkästen zur Anbringung an Bäumen,
- zwei Fledermaus-Fassadenfackkästen mit Rückwand oder bei ausreichend rauer Fassade ohne Rückwand zur Anbringung an Gebäuden.

Geeignete Orte zum Anbringen der Nistkästen und Fledermauskästen sollen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ermittelt werden. Dabei ist es zulässig statt der festgesetzten zwei Fassadenfackkästen zwei Spaltenkästen zur Anbringung an Bäumen anzubringen.

- (8) Die Nistkästen der Maßnahmengruppe **CEF1** sollen jedes Jahr im Anschluss an die Brutzeit im Herbst, also frühestens nach dem 1. Oktober, zur Vorbereitung eines Neuen Besitzes durch den Eingriffsverursacher gereinigt werden.

- (9) Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Gemeinde Niederwiesa anzuzeigen.

## ARTENLISTEN

### Artenliste A – Bäume, Sträucher und Gehölze

Bäume	Sträucher und Kleingehölze		
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartleigol
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhüchlen
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Genista germanica</i>	Dt. Ginster
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Pyrus pyrastr</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Rosa spec.</i>	Wild-Rosen
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	<i>Rubus fruticosus/aeus</i>	Brom-/ Himbeere
<i>Salix x rubens</i>	Halbe Weide	<i>Salix spec.</i>	Strauchweiden
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gem. Eberesche	<i>Sambucus spec.</i>	Holunder
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Die Gehölzauswahl soll sich an der Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten mit Hinweisen zur Gehölzauswahl (Anlage 2 der Begründung) und dem Merkblatt zur Verwendung von Gehölzen in Natur und Landschaft (Anlage 4 der Begründung), orientieren.

### Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche

Die Obstsortenauswahl soll sich an der Liste aller Obstsorten für den Streuobstanbau (Anlage 3 der Begründung) und dem Merkblatt zur Anlage einer Streuobstwiese (Anlage 5 der Begründung) orientieren.

### Artennegativliste

<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel	<i>Picea spec.</i>	Fichten/Silber/Blau/Stechfichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypressen	<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

## HINWEISE

- (1) Sollen während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Mittelsachsen umgehend anzuzeigen.
- (2) Der natürliche Oberboden (Mutterboden) ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß §202 BauGB separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (3) Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz und zum Schutz vor Bodenverdichtung zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen.
- (4) Bei Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vermäsuerserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.
- (5) Insbesondere bei der Errichtung oder Veränderung von Haupt- und Nebengebäuden wird empfohlen, durch bauliche und technische Maßnahmen einen möglichst hohen Anteil des Bedarfs an Wärme und Strom durch den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) oder Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) zu erzeugen.
- (6) Bei Bauvorhaben sind die Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- (7) Pflanzungen sind unter Beachtung des SächsNRRG vorzunehmen.
- (8) Bauherren und ausführende Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Funde sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- (9) Innerhalb der Gartenanlage im Bestand des Satzungsgebietes befindet sich ein Gartenteich. Das Artenschutzgutachten vom 29.04.2020 zur Ergänzungssatzung stellt kein Vorkommen von Amphibien fest. Maßnahmen diesbezüglich sind aktuell nicht notwendig. Es handelt sich aber um ein potentielles Laichgewässer. Bei Entfemen des Teiches sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 NatSchG zu beachten. Es wird empfohlen, den Teich innerhalb der Baugrundstücke zu ersetzen. Fische dürfen dann nicht eingesetzt werden, da sie eine Gefahr für Eier und Quappen bzw. Larven darstellen.
- (10) Vorhandene bzw. geplante Leitungen und Anlagen der Wasser- und Entsorgung sind nicht zu überbauen oder zu überpflanzen. Die Grenzabstände sind je nach gewählter Begründung einzuhalten und die Trassen dauerhaft für eventuell anfallende Wartungs-, Kontroll- und Reparaturarbeiten freizuhalten.

## ERGÄNZUNGSSATZUNG

### „Wohnbebauung Harrasallee in Niederwiesa OT Braunsdorf“

Die Gemeinde Niederwiesa erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, sowie nach § 89 SächsBO in Verbindung mit § 4 SächsGemO, die Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Harrasallee in Niederwiesa OT Braunsdorf“ zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Ortsteil Braunsdorf, bestehend aus

- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und
- Text.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Niederwiesa, den . . .20 Siegel Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Dorchemnitz hat in seiner Sitzung am . . .20 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Wohnbebauung Harrasallee in Niederwiesa OT Braunsdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . .20 im Amtsblatt Nr. . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Niederwiesa, den . . .20 Siegel Bürgermeister

2. Der Entwurf der Satzung Stand 01.07.2019 wurde am . . .20 in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB durchzuführen.
3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom . . .20 bis . . .20 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom . . .20 die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. vom . . .20 erfolgt.

Der Inhalt der Ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom . . .20 bis . . .20 zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das ZenTride Landesportal Bauleitplanung des Freistaates Sachsen zugänglich gemacht.

Niederwiesa, den . . .20 Siegel Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am . . .20 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Niederwiesa, den . . .20 Siegel Bürgermeister

5. Die Satzung wurde am . . .20 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Niederwiesa, den . . .20 Siegel Bürgermeister

6. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ausgeteilt.

Niederwiesa, den . . .20 Siegel Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am . . .20 im Amtsblatt Nr. . . . ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 214 und § 215 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO hingewiesen.

Niederwiesa, den . . .20 Siegel Bürgermeister

8. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Niederwiesa, den . . .20 Siegel Bürgermeister

## GEMEINDE NIEDERWIESA

LANDKREIS MITTELSACHSEN

### ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR.3 BAUGB,WOHNBEBAUUNG HARRASALLEE IN NIEDERWIESA OT BRAUNSDORF“

STAND : 01.07.2019 redaktionell ergänzt 23.09.2020

MASSSTAB : M 1:1.000

PLANVERFASSER : BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
LEIPZIGER STRASSE 207  
09114 CHEMNITZ  
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177  
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de  
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG

BLATTGRÖSSE : 1235 x 990