



Planzeichenerklärung

Sächsische Planzeichenverordnung vom 7. Mai 2014 (SächsGVBl. S. 288), die zuletzt durch Artikel 5 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

1. Schema Nutzungsschablone
 GRZ | Geschossigkeit

2. Baugrenze

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Flächen (§ 9 Absatz 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

Bereich der überbaubare Fläche nach Nutzungsschablone (§ 9 Absatz 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)

private Grünfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Weide und Grünland

private Grünfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Gebüsch - Streifen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

5. Anschlusspunkte

Wasser §9 (1) 12 BauGB
 PE 225 x 13,4

Schmutzwasser §9 (1) 12 BauGB
 (Abwasser/Niederschlagswasser)

Strom §9 (1) 12 BauGB

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutz
 Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kitzscher werden keine geothermischen Anlagen zur Nutzung von Erdwärme mittels Sonden, Grundwasserwärmepumpenanlagen, Brunnen sowie Versickerungsschächte zur Entsorgung von Niederschlagswasser zugelassen. Andere Varianten zur Nutzung von Erdwärme unterliegen der Einzelfallprüfung.

Archäologie und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 20 SächsDSchG)
 Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort gemäß § 20 SächsDSchG dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden.
 (Zur Weiterwarte 7, 01109 Dresden, Telefon: 0351 - 8926 199) zu melden.
 Diese Fundstellen sind inwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Diese Passagen sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vom Bauherrn zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

1. Festsetzungen und Erläuterungen

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen - Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.V.v. 15.09.2021

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), m.W.v. 23.06.2021

1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Rechtsgrundlagen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200), Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung der Sächsischen Bauordnung (Durchführungsverordnung zur SächsBO - DVoSächsBO) Durchführungsverordnung zur SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. September 2004 (SächsGVBl. S. 427), die zuletzt durch die Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

1.3 Ergänzungssatzung „Neudorf“

Die Stadt Kitzscher erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dez. 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist, die folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:500), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 984, 983, 896z, 896y, 896x, 896w (Teilstück), 896b, (Teilstück) Gemarkung Kitzscher. Die Konformität zum FNP Kitzscher ist in der Bearbeitung und im Zeitplan bis 2025 erstellbar.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

(1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und §19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.
 das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:
 1. der Grundflächenzahl GRZ = 0,3
 2. der Zahl der Vollgeschosse: II

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

Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen gekennzeichnet. Auf den Flächen außerhalb der Baugrenze, jedoch innerhalb der Grundstücke sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen, soweit sie nach der SächsBauO in den Abstandsflächen zulässig sind.

(3) Medien Abwasser/ Niederschlagswasser

Nach der Prüfung der aus dem Erschließungsgebiet „Kitzcher Nord-West“ vorhandenen Planungs- und Bestandsunterlagen kann die abwasserseitige Entsorgung des Erweiterungsgebietes bei Anschluss der Erschließungsanlagen im Trennsystem wie folgt als gesichert erklärt werden. Hierzu sind folgende Inhalte, soweit möglich, im Planwerk zur Regelung bauordnungsrechtlicher Fragen aufzunehmen;

- Die schmutzwasserseitige Anbindung des Erweiterungsgebietes über Schacht „S 1“ in der Straße „Am Sternenweg“ unter Nutzung des Flurstücks 249/3 der Gemarkung Kitzscher als Leitungstrasse möglich.
 Die Schmutzwasserleitung ist dabei an das südliche Ende des zukünftigen Baugrundstücks Flurstück 984 als Grundstücksanschluss heranzuführen.

- In den vorgesehenen neuen Baugrundstücken sollte dazu an der südlichen Grundstücksgrenze bereits bauordnungsrechtlich eine Leitungstrasse vorgesehen werden, über die die schmutzwasserseitige kanalgebundene Erschließung (alternativ bei Bedarf auch der regenwasserseitige Anschluss) über Stilleitungen zur Entwässerung der Grundstücke zukünftig erfolgt. Eine weitere Verlängerung der Schmutzwasserleitung hin zur Straßenseite wäre möglich, ist aber aus hydraulischen und technischen Gründen unwirtschaftlich.

- Die notwendige Leitungstrasse in den Baugrundstücken sowie die gegenseitige Gewährung der erforderlichen Leitungsrechte ist im Zuge des Verkaufs der Grundstücke grundbuchlich zu besichern. Den dafür notwendigen Textvorschlag zur Grundbucheintragung arbeitet der AZV auf Anforderung gern zu.

- Die zukünftigen Grundstückseigentümer erdigen innerhalb ihrer Grundstücke sowie innerhalb der Leitungstrasse die Verlege- und Anschlussarbeiten selbst. Dabei ist jeweils ein Anschlusschacht pro Grundstück vorzusehen.

- Regenwasserseitig ist die Entsorgung der Grundstücke durch deren Anbindung an den an der nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Entwässerungsgraben bei Vorschaltung von Regenwasserspeichersystemen, versehen mit Möglichkeit zur gedrosselten Entleerung nach einem Regenereignis möglich. Die Bestimmung des Mindest-Nettofassungsvermögens der Grundstückszisternen ist Gegenstand der weiteren technischen Planungen.

- Sofern die hydraulischen Kapazitäten im nördlichen Grabenbereich nicht ausreichen sollten, ist alternativ die Ableitung des Niederschlagswassers durch Errichtung einer neuen Anschlussleitung analog zur Schmutzwasserentsorgung über Schacht „R 1“ in der Straße „Am Sternenweg“ möglich und realisierbar. Die Bebauung der Grundstücke soll vorrangig jedoch so erfolgen, dass anfallendes Niederschlagswasser in den Baugrundstücken möglichst vollständig verwertet bzw. versickert werden kann.

§ 4 Ausnahme zum § 25 Abs. 3 SächsWaldG

Grundsätzlich ist zwischen dem Neubau von baulichen Anlagen mit Feuerstätte und Gebäuden zu bestehenden Waldflächen ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten (§ 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)). Abweichungen können nach Antrag und Prüfung des Einzelfalls genehmigt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen für eine Ausnahme genehmigung erfüllt sind. Insbesondere ist vor dem Neubau von baulichen Anlagen mit Feuerstätte und oder Gebäuden ein begründeter Antrag auf Unterschreitung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Entscheidung ergeht im Benehmen mit der Unteren Forstbehörde. Für das Flurstück 984 liegt diese bereits vor (siehe Anlage)

§ 5 Inkrafttreten

Gem. § 34 Abs. 6 S. 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB tritt die Satzung mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Kitzscher, den (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021) hat der Stadtrat Kitzscher die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, am 07.12.2021 als Satzung beschlossen.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 30.03.2021 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt der Stadt Kitzscher Nr. 4 vom 28.04.2021

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

2. Änderung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung
 SR am 20.07.2021.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Mail vom 01.07.2021 zur Stellungnahme gemäß nach § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

4. Änderung zur Aufstellung + Billigung der Ergänzungssatzung und öffentliche Auslegung gebilligt und zur Auslegung bestimmt am 20.07.2021.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung sowie die Begründung lagen gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.09. bis einschli. 15.10.2021 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt Nr.8 vom 01.09.2021 bekannt gemacht worden.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 07.12.2021 in öffentlicher Sitzung die von den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung wurde vom Stadtrat am 07.12.2021 in öffentlicher Sitzung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde in gleicher Sitzung gebilligt.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand vom innerhalb des Geltungsbereiches wird als richtig dargestellt bescheinigt. Der Plan ist zur Entnahme von Maßen der bestehenden Katastergrenzen nicht geeignet.

Borna,den..... (Siegel)

Vermessungsamt des LRA LK Leipzig

9. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des zeichnerischen und textlichen Teiles der Ergänzungssatzung in der Fassung vom 11.11.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 07.12.2021 identisch ist.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

10. Die Anzeige der Ergänzungssatzung, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, sind im Mitteilungsblatt Nr. 12 vom 15.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 BauGB) und die Vorschriften über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und dem Erförschen (§ 44 Abs. 3 u. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Kitzscher,den..... (Siegel)

Schramm, Bürgermeister

ARCHITEKT:
 Dipl.-Ing. Eva-Maria Czichos
 Gästener Straße 17,
 04651 Bad Lausick
 Tel: 034345 54983
 0173 37 133 86
 Mail: eva@ah-a.de

Ergänzungssatzung Kitzscher - Neudorf

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1 : 500	1,00 * 0,42	11.11.2021	Dipl.-Ing. Eva-Maria Czichos

