

# Gemeinde Leutersdorf

## Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für das Gebiet „Niedere Zeile“ in 02794 Leutersdorf OT Spitzkunnersdorf

### Satzung

#### Teil B – Textliche Festsetzungen

Planfassung 21.08.2023

mit Änderungen vom 15.11.2023

Die Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für das Gebiet „Niedere Zeile“ in 02794 Leutersdorf OT Spitzkunnersdorf bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 21.08.2023 mit Änderungen vom 15.11.2023, wird hiermit ausgefertigt.

Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beigelegt ist die Begründung i.d.F. vom 21.08.2023 mit Änderungen vom 15.11.2023.

Leutersdorf, den 09. Feb. 2024



  
B. Scholze  
Bürgermeister

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Zulässigkeit von Vorhaben .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>7</b>

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

### **1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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"
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Bebauungsplan Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 in Verbindung mit der Einziehungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 für das Gebiet „Niedere Zeile“ in 02794 Leutersdorf OT Spitzkunnersdorf  
Teil B - Textliche Festsetzungen, Planfassung 21.08. 2023 mit Änderungen vom 15.11.2023, Unterlage-Nr. 2 von 2

---

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 2000 hervor.

## **3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Klarstellungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 legt die Grenzen des Innenbereiches für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest.

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

Die Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

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

Die Klarstellungs- und Einziehungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **4 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)

Innerhalb der Einbeziehungsfläche sind nur Vorhaben zulässig, welche der Wohnnutzung dienen und die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist.

Es ist die Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig.

Zulässige Dachformen der Wohngebäude sind Sattel-, (Krüppel-)Walm- und Zeltdächer. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien sowie für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

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

### **Grünordnung**

Durch den Eingriffsverursacher sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB auf eigenem Grundstück folgende standortgerechte Anpflanzungen durchzuführen:

- zwei Obstbäume oder
- 8 lfd. m einer geschlossenen einreihigen freiwachsenden Hecke ohne Formschnitt (2-3 Sträucher pro lfd. m, 1 Baum je lfd. 8 m)

### ***Quantität:***

- je Grundstück eine der o.g. Anpflanzungen

Bebauungsplan Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 für das Gebiet „Niedere Zeile“ in 02794 Leutersdorf OT Spitzkunnersdorf  
 Teil B - Textliche Festsetzungen, Planfassung 21.08. 2023 mit Änderungen vom 15.11.2023, Unterlage-Nr. 2 von 2

**Qualität:**

- Bäume: Halb- oder Hochstamm, mind. 10-12 cm Stammumfang, 2 x v, oB/mB
- Sträucher: 2 x v., Hei 60-100

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**Pflanzliste Obstbäume:**

<i>Äpfel</i>	<i>Birnen</i>	<i>Kirschen</i>	<i>Steinobst</i>
Schöner von Herrnhut	Gellerts Köstliche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Marunke
Lausitzer Nelkenapfel	Conference	Fromms schwarze Herzkirsche	Königin Viktoria
Martens Sämling	Gute Luise	Hedelfinger Riesenkirsche	Hauspflaume
Oberlausitzer Muskatrenette	Williams Christ	Dönissens Gelbe	Althanns Reneklode
Gubener War-raschke	Diels Butterbirne	Königin Hortensie	Metzer Mirabelle
Große Kasseler Renette	Gellerts Köstliche	Karneol	Marunke

**Pflanzliste Sträucher, Bäume 2./3. Ordnung:**

<u><i>Sträucher</i></u>	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Bebauungsplan Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung nach

§ 34 (4) Nr. 3 für das Gebiet „Niedere Zeile“ in 02794 Leutersdorf OT Spitzkunnersdorf

Teil B - Textliche Festsetzungen, Planfassung 21.08. 2023 mit Änderungen vom 15.11.2023, Unterlage-Nr. 2 von 2

<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<u><i>Bäume Wuchshöhe 10-20 m</i></u>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraaster</i>	Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Die Pflanzlisten können durch regional- und standorttypische Baumarten ergänzt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

## **5 Hinweise**

- (1) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen. Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzelbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
  
- (2) Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst jedoch nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 0351-8926655, zu melden.

- (3) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es besteht gemäß GeoIDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LfULG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismittlungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.
- (4) Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:  
In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu stellen:  
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:  
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz  
Telefon: (0371) 46124-221  
Telefax: (0371) 46124-299  
E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)  
Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)  
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>  
Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.
- (5) Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 242) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Bebauungsplan Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 für das Gebiet „Niedere Zeile“ in 02794 Leutersdorf OT Spitzkunnersdorf

Teil B - Textliche Festsetzungen, Planfassung 21.08. 2023 mit Änderungen vom 15.11.2023, Unterlage-Nr. 2 von 2

---

Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 – 3 SächsVermKatG).

- (6) 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) Bei Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.