

**Außenbereichssatzung
der Stadt Siebenlehn
vom 01.03.1995**

nach BauGB-Maßnahmengesetz in der
Fassung der Bekanntmachung vom
28. April 1993 (BGBl 1 S. 622)

I. Erläuterungsbericht

1. Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Obergruna (1993 noch selbständige Gemeinde) beschloß in öffentlicher Sitzung am 09.09.1993 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den in der beiliegenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereich, an der Freiburger Straße.

Ziel dieser Planung ist es, die Ortschaft Obergruna als Ort mit Wohnfunktionen in einen verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Bereich zu erhalten und zu stärken.

In Obergruna wird auf die Ausweisung von Wohngebieten besonders in den unter Landschaftsschutz stehenden Bereichen Bergmann, Dreihäuser, Emmrichbach und unterer Ortsbereich verzichtet. Der Erhalt der wertvollen und ökologisch intakten Bereiche der Muldenhänge, Hang- und Streuobstwiesen so wie der dörflichen Struktur im Ortsbereich ist wichtiges Ziel auch aller weiteren Planungen.

Mit der Eingliederung von Obergruna in die Stadt Siebenlehn per 01.01.1994 ging die Planungshoheit an die Stadt. Die am 09.12.1993 durchgeführte Abstimmung zwischen den Vertretern der Stadt und Obergruna zur Außenbereichssatzung hatte zum Ergebnis, daß die begonnene Planung weiter Bestand hat und die Verabschiedung einer genehmigungsfähigen Außenbereichssatzung Ziel ist. Im Geltungsbereich der Satzung soll die Möglichkeit bestehen Wohnhäuser zu errichten sowie bestehende Bebauung zu erweitern und Umnutzungen zu ermöglichen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit zu gewährleisten.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Obergruna in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 101. Die vorherrschende Bebauung sind Einfamilienhäuser und kleine Hofstellen auf denen aber keine landwirtschaftliche Erwerbstätigkeit betrieben wird. Die Seitengebäude und Nebenbauwerke tragen Scheunencharakter und sind für Abriß oder Umnutzung vorgesehen. Die Bausubstanz ist vielfach desolat.

3. Erläuterungen zu den Festsetzungen

- 3.1. Die Satzung dient dem Ziel die Siedlungsentwicklung in einem Geltungsbereich zu beschränken. Die Wahrung der Interessen der Anlieger für eine geordnete angemessene bauliche Entwicklung sowie die Verhinderung der Verfestigung einer Splittersiedlung werden mit diesem Instrumentarium erreicht.
- 3.2. Die Satzung hat die Wirkung, daß der Außenbereich erhalten bleibt, aber der Vorwurf der Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr erhoben werden kann. Die Rechte des Naturschutzes auf Ausgleichforderungen für zusätzliche Flächenversiegelungen bleiben bestehen.
- 3.3. Die Vorgaben zur Gestaltung von Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung, sichern den Erhalt des bestehenden dörflichen Charakters. Die aufgelockerte Bebauung, Wohnhaus mit Hausgarten, erhält die typische Struktur und fördert ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld.
- 3.4. Dem Wunsch und Interesse, besonders nah in einer funktionierenden infrastrukturell gut erschlossenen Lage zu wohnen und zu arbeiten, kann Rechnung getragen werden. Interessierten ist durch die Festsetzung in der Satzung von vornherein klar, daß die Nähe der Bundesstraße eine ausgezeichnete Anbindung auch überregional ist, zum anderen die Verantwortlichkeit für Lärmschutz an Wohn- und Arbeitsstätten beim Interessenten und nicht beim Straßenbaulastträger liegt.
- 3.5. Im Geltungsbereich der Außenbereichsatzung wurden relativ wenig unbebaute Flächen einbezogen. Die Satzung erreicht ihr Ziel, wenn im Geltungsbereich die Möglichkeiten für die Gestaltung und Entwicklung im festgelegten Rahmen ausgenutzt werden. Die Erläuterungen unter Pkt. 3.1. sind an dieser Stelle wieder zutreffend.
- 3.6. Die Löschwasserbereitstellung kann durch vorhandenen Hydranten in der Trinkwasseranlage erfolgen. Außerdem steht der Löschwasserteich im oberen Teil des Ortes zur Verfügung.
- 3.7. Das anfallende Regenwasser wird über den vorhandenen Entwässerungskanal abgeleitet und versickert in Richtung Zellwald.

- 3.8. Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Elektroenergie erfolgt über das anliegende öffentliche Netz.
- 3.9. Die Wärmeversorgung wird mit individuellen Lösungen realisiert. Die Verwendung von Kohle als fester Brennstoff ist möglichst zu vermeiden.
- 3.10. Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der vorhandenen Entsorgung. Die Behälter sind an der Strecke der Entsorgungsfahrzeuge bereitzustellen. Die Wertstoffsammelplätze im OT Obergruna sind zu nutzen.

II. Satzung der Stadt Siebenlehn nach BauGB - Maßnahmengesetz

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Anwendungen des § 4(4) BauGB - Maßnahmengesetz

Entsprechend der Planzeichnung und den darin gekennzeichneten Grenzen des Satzungsgebietes wird der Geltungsbereich als "Außenbereich Freiberger Straße im Ortsteil Obergruna" bezeichnet

1.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich des unter 1.1. der textlichen Festsetzungen bezeichneten Gebietes ist auf der als Anlage 1 beigefügten Karte durch rote Linien gekennzeichnet. Die Geltungsbereichsgrenzen verlaufen - soweit vorhanden - auf den Flurgrenzen.

Bei nachfolgenden Flurstücken wird die Geltungsbereichsgrenze abweichend von den Flurstücksgrenzen wie folgt festgelegt:

1. östliche Geltungsbereichsgrenze
gedachte Linie vom Eckgrenzpunkt Grundstück 284 zum
8
Grenzpunkt auf der Flurstücksgrenze der Grundstücke
283 und 283 weiter vom Grenzpunkt 283 entlang der ka-
2 6 5
tastermäßigen Nutzungsartengrenze bis zur Grundstücksgrenze
zwischen Flurstück 283 und 284 1
6
Weiter vom Eckgrenzpunkt 284 m in geradliniger Verlängerung
zur Flurstücksgrenze der Flurstücke 284 und 63
3 6.

2. nördliche Geltungsbereichsgrenze:
auf dem Flurstück 300 Verlauf entlang der katastermäßigen
1
Nutzungsartengrenze (14,00 m in westliche Richtung ab
Flurstücksgrenze 488 Bundesstraße 101)
1
3. westliche Geltungsbereichsgrenze:
in Verlängerung der katastermäßigen Nutzungsartengrenze auf
dem Flurstück 300 über das Flurstück 303 bis zur Flurstücks-
1 1
grenze zwischen den Flurstücken 303 und 308
1 3.
Der Grenzpunkt des Geltungsbereiches auf dieser Grenze liegt
13,50 m westlich des Eckgrenzpunktes der aneinander grenzen-
den Flurstücke 308 und 303
3 1.
Die Geltungsbereichsgrenze auf dem Flurstück 489 (Forstweg)
verläuft vom Eckgrenzpunkt Flurstück 309 rechtwinklig zum
1
Weg, zur Grenze der Flurstücke 489 und 308
6.
4. südliche Geltungsbereichsgrenze:
in direkter geradliniger Verbindung des Eckpunktes Flurstück
309 zum Grenzpunkt auf der Flurstücksgrenze der Flurstücke
1
488 (B 101) und 502
1 1.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

§ 35 BauGB, § 4 (4) BauGB -Maßnahmengesetz,
Folgenden Vorhaben kann im Geltungsbereich der Satzung
nicht entgegengehalten werden, daß sie einer Darstellung
im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft
oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder
Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen:

1. wohnzwecken dienende Vorhaben
2. kleine nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe mit
Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben
3. Umnützung von Scheunen, Schuppen und Nebengebäuden für
Zwecke wie unter 1. und 2. beschrieben.

2.2. Maßnahmen der baulichen Nutzung

rechtliche Grundlage: § 17 (1) Baunutzungsverordnung
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßzahl 1,2.

2.3. Bauweise

rechtliche Grundlage: § 22 (2) Baunutzungsverordnung

Bauweise ist offen.

2.4. Verbot der Versiegelung

rechtliche Grundlage: § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Zufahrten vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Erlaubt ist: Kies, Steinsand, Rasengittersteine, Pflastersteine (offenfugig verlegt).

2.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

äußere Gestaltung bauliche Anlagen

rechtliche Grundlage: § 83 SächsBO

Erlaubt sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hartdachdeckung in den Farben schwarz, braun oder rot. Dachneigung 35° - 45°, als Sattel- oder Krüppelwalmdach ausgeführt.

Fenster sind in stehenden Formaten zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu gestalten.

Außenwände sind geputzt auszuführen. Teilverbretterung und Teilverschindelung in Holz oder Schiefer sind zulässig.

Gas- und Ölbehälter für die Wärmeversorgung sind so einzuordnen, daß sie das Gesamtbild nicht stören. Unterbringung dieser Behälter im Gebäude, unter der Erde oder Sichtschutz durch dichte Einpflanzungen werden festgesetzt.

2.5. Festsetzung zum Immissionsschutz

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der Abstand der Wohnanlage zur Straße ist auf dem Grundstück so groß wie möglich zu halten.

Wirtschaftsgebäude/Garagen sind in bezug auf die Straße vor die Wohnbebauung zu setzen, um für die Wohnräume zusätzliche Lärmreduzierung zu erwirken.

Die Stellung der Häuser zur Straße ist so zu wählen, daß in den Wohnräumen die Verlängerung durch die Straße minimal ist.

Die ruhebedürftigen Räume sind auf der verkehrslärmabgewandten Seite anzuordnen.

Zur Straße sind Lärmschutzfenster vorzuschreiben.

2.6. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Staketenzäunen sowie Hecken sind gestattet. Die Höhe darf 1,30 m nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Verkehrswege ist ein mindest Abstand von 1,50 m einzuhalten.

3. Inkrafttreten

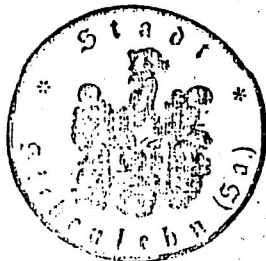
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der ortsüblichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

Verfahrensvermerk:

1. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden vom 01.03. - 01.11.1994 beteiligt.
2. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslage der vorliegenden Außenbereichssatzung erfolgte durch Auflage der Unterlagen vom 27.01. - 13.02.1995. Auf die Auslage wurde in der Tageszeitung "Freie Presse", Ausgabe Freiberg hingewiesen. Es wurden keinerlei Einwände zum Vorhaben vorgebracht bzw. eingereicht.
3. Der Stadtrat der Stadt Siebenlehn hat die Außenbereichssatzung in der Sitzung am 16.03.1995 beschlossen. Der Beschluß mit Abstimmungsergebnis ist den Unterlagen beigelegt.
4. Die Satzung wurde durch das Regierungspräsidium Chemnitz mit Schreiben vom 29.08.1995 Az.: 51/2511-4-2-2529-1/94 genehmigt.

Siebenlehn, den 13. Sep. 1995


Dr. Geil
Bürgermeister



ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Ortsüblich bekanntgemacht wird die Genehmigung der Außenbereichssatzung der Stadt Siebenlehn für den Bereich Freiburger Straße im Ortsteil Obergruna vom 01.03.1995.

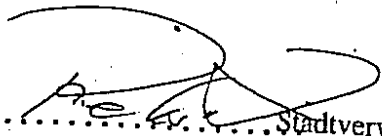
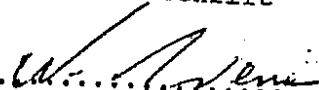
Die Satzung wurde mit Schreiben vom 21.08.1995 unter dem Aktenzeichen
51/2511/-4-2-2529-1/94
vom Regierungspräsidium Chemnitz genehmigt.

Stadtverwaltung
Siebenlehn

ausgegangen : 23.10.95
Datum

31. Okt. 1995

abgenommen:
Datum


.....
Unterschrift
Stadtverwaltung Siebenlehn
Markt 29
09634 Siebenlehn
Tel. (03 5242) 68224
Fax (03 5242) 64246

.....
Unterschrift

Rechtskraft per 31.10.95