

# **Außenbereichssatzung**

**der Stadt Großschirma  
für einen im Zusammenhang bebauten Bereich**

**„Am Rand“**

**Stadtteile Reichenbach / Großvoigtsberg**

**Textteil der Satzung -**

**nach**

**§ 35 Abs. 6 BauGB**

# **Außenbereichssatzung**

## **vom 29.08.2006**

Aufgrund des § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen vom 18.03.2003 (SächsGemO), veröffentlicht im SächsGVBl. vom 31.03.2003 Seite 55, hat der Stadtrat der Stadt Großschirma in seiner Sitzung am 28.08.2006 folgende Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 191/2006):

### **§ 1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Siedlungsbereich „Am Rand“, der Stadt Großschirma an der Verbindungsachse der Stadtteile Reichenbach und Großvoigtsberg, hatten sich historisch 8 Hofstellen mit Zwei- und Dreiseithofanlagen herausgebildet.

Durch Veränderungen in der Bewirtschaftung der Hofstellen, Verringerung bzw. Stilllegung der landwirtschaftlichen Produktion hat sich der Charakter des Siedlungsbereiches verändert.

In diesem Zusammenhang hat die Stadtverwaltung Großschirma verschiedene Anfragen und Bauanträge für die Umgestaltung der Hofstellen vorliegen.

Um für den im Außenbereich befindlichen Siedlungsteil nach § 35 VI 4 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und anstehende Bauanträge einheitlich werten und behandeln zu können macht sich die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Siedlungsbereich „Am Rand“. Der Geltungsbereich liegt im Grenzbereich der Stadtteile Reichenbach und Großvoigtsberg ( östliche Gebietsgrenze von Reichenbach; westliche Gebietsgrenze von Großvoigtsberg; Anlage 1).

Das Satzungsgebiet umfasst folgende Flurstücke Nr. : 176 a; 182 a; 184 / 2 ; 191/ 2; und Teilflächen der Flurstücke Nr. 173; 178/ 3; 178/ 4; 184 / 1; 187; 191/ 1; 193 / 3 und 193 / 4 der Gemarkung Reichenbach und die Flurstücke Nr. 424/ 2 und Teilflächen der Flurstücke 441 / 1; 443 a und 444 a der Gemarkung Großvoigtsberg.

Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt 41. 299 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in beiliegender Planzeichnung „Lageplan zur Satzung M 1:2000“ mit einer Grenzlinie für den räumlichen Geltungsbereich, nach Planzeichenverordnung, ausgewiesen (Anlage 2).

### **§ 3 Art des Gebietes**

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich z.Zt. ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es wird gem. § 35 VI Bau GB festgestellt, dass es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

#### **§ 4 Rechtsfolgen**

Im Geltungsbereich der Satzung kann den in dem § 3 bezeichneten im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches sonstigen Vorhaben nicht entgegenhalten werden, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
2. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Satzungsgebiet bleibt die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1,2 und 4 des Baugesetzbuches unberührt.

#### **§ 5 Sachlicher Anwendungsbereich**

Vorhaben im Sinne des § 4 Satz 1 sind:

1. Folgende, Wohnzwecken dienende Vorhaben:
  - a) Errichtung von Wohngebäuden für jeweils nur eine Wohnung, die sich in die nähere Umgebung einfügen, Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Doppelhäuser gelten bezüglich der Anzahl der Wohnungen als zwei Einzelwohnhäuser.  
  
Für Ersatz- oder Neubauten sind die gegebenen regional- sowie ortstypischen Gestaltungsformen zu wahren. Dies gilt besonders für Wiederkomplettierungsvorhaben / Ersatzbebauungen auf Drei- oder Vierseithöfen, bei denen der Charakter der Hofseite zu wahren ist.
  - b) Erweiterung von Wohngebäuden, auch wenn sie von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 des Baugesetzbuches nicht erfasst werden, bis zu einer Größe von 50 vom Hundert des vorhandenen Gebäudes;
  - c) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken, wenn die äußere Gestalt der baulichen Anlage im Wesentlichen erhalten bleibt.

Gehölzbestände sind entsprechend den Festlegungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung zu schonen.

#### **§ 6 Baugestaltung**

Bei der Veränderung von vorhandenen sowie neu zu errichtenden Gebäuden, in den ausgewiesenen Baufenstern, ist die Baugestaltung an der vorhandenen, ortstypischen Bauweise auszurichten.

## **§ 7 Erschließungsanlagen**

### **Trinkwasserversorgung**

Der Geltungsbereich der Satzung ist trinkwasserseitig erschlossen. Der Bestandsschutz der vorhandenen Trinkwasserleitungen wird durch die Satzung nicht berührt. Neue Trinkwasserhausanschlüsse sind von den Grundstückseigentümern beim Wasserzweckverband selbst zu beantragen.

### **Abwasserentsorgung**

Der Bau und Betrieb von Kleinkläranlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 13 SächsWG

### **Energieversorgung**

Eine Erschließung des Satzungsgebietes mit Elektroenergie ist bereits vorhanden, so dass die Versorgung bei haushalttypischem Bedarf für die eingetragenen Baufenster mit satzungsgemäßer Bebauung grundsätzlich möglich ist.

Eine Errichtung von Bauwerken unter- bzw. oberhalb vorhandener Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie Anpflanzung von Bäumen in deren Trassenbereich sind nicht zulässig.

Sollte im Zusammenhang mit der Errichtung von Neubauten Bedarf zur Umverlegung von Leitungen bestehen, ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

## **§ 8 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich in einem alten Bergbauggebiet in dem das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen ist. Es wird deshalb empfohlen, die Baugrube von einem zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf Spuren alten Bergbaues und anderen unterirdischen Hohlräumen überprüfen zu lassen.

## **§ 9 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die Bebauung der im Satzungsplan ausgewiesenen Baufenster sowie Veränderungen bei Umbauten des Bestandes haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend § 9 Abs.2 SächsNatSchG sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen.

Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind müssen die Ausgleichsmaßnahmen Vorhaben bezogen beurteilt und einzeln bewertet werden.

Zur Bewertung des Eingriffs sind im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen Landschaftsgestaltungspläne mit einer Kompensationsverpflichtung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen.

Für die mit den Genehmigungsunterlagen ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen muss Planungssicherheit bestehen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde

ist vorab die Realisierbarkeit der Maßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.

### **Naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope gemäß § 26 Abs. 1 SächsNatSchG vorhanden und werden auch nicht berührt.

### **§ 10 Bodenschutz**

Gesetzliche Grundlage für den Bodenschutz bildet das Gesetz zum Schutz des Bodens ( Bundes- Bodenschutzgesetz – BBodSchG ) vom 17.03.1998 ( BGBl.I S. 502, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001, BGBl.I. S.2331, Art. 17 ), die dazu erlassene Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung ( BBodSchV ) vom 12.07.1999 ( BGBl. IS. 1554 ) sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz ( SächsABG ) vom 20.05. 1999 ( SächsGVBl. S. 282, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2001, SächsGVBl. S. 426, Art. 21 ).

Danach hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG ) bzw. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen getroffen wird ( § 7 BBodSchG ).

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG ).

Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne des § 1 BBodSchG soweit wie möglich zu erhalten oder wiederherzustellen (§ 5 BBodSchG ).

Aus Bodenschutzgründen sollte der anfallende Erdaushub zu Ausgleichsmaßnahmen im überplanten Gebiet verwendet werden.

Der Mutterboden und die humusbildenden Schichten sind vor Bauarbeiten geordnet abzutragen, vor Verunreinigungen zu schützen und nach Abschluss der Arbeiten wieder im Gelände auszubringen oder einer anderweitigen Wiederverwendung zuzuführen.

### **§ 11 Altlastensituation**

Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Freiberg befinden sich im Boden des Planungsgebietes keine Altlastenverdachtsflächen.

### **§ 12 Denkmalschutz**

Im Satzungsgebiet befinden sich in nachfolgend aufgeführten Flurstücken Kulturdenkmale entsprechend § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz. ( SächsDSchG )

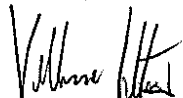
Großvoigtsberg, Reichenbacher Weg 26, Wohnstallhaus und Scheune  
( Flurstück - Nr. 444 a )

Reichenbach, Am Rand 16, Bauernhaus, Scheune und Pumpe  
( Flurstück – Nr. 178 / 3 )

### § 13 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Großschirma, 29.08.2006



Volkmar Schreiter  
Bürgermeister



#### Hinweise nach § 4 Abs. 4 SächsGemO

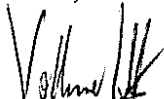
Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. die Vorschriften über die Öffentlichkeit von Sitzungen oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
  - a. die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt unter Bezeichnung des
  - b. Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

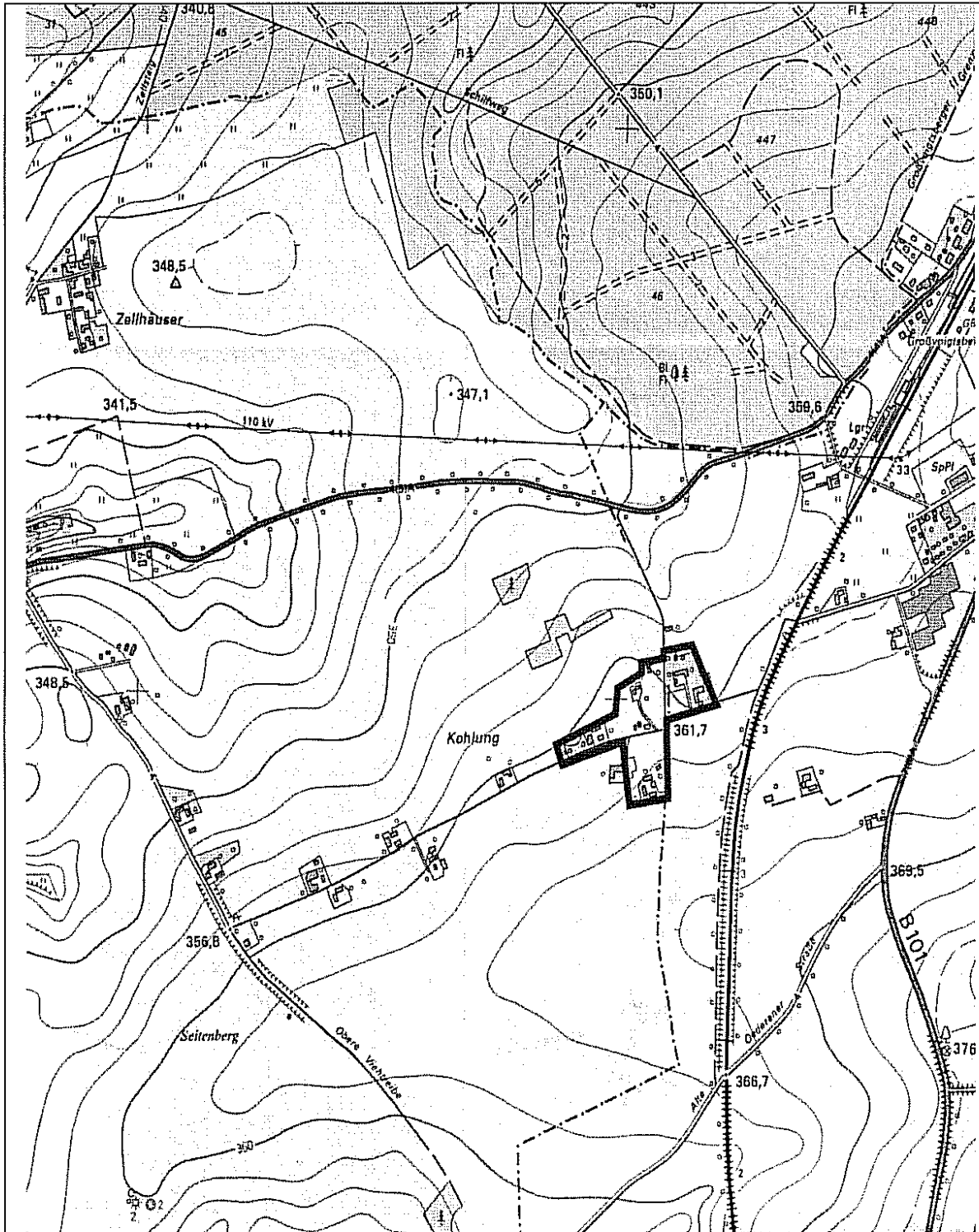
Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 3 und 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Großschirma, 29.08.2006

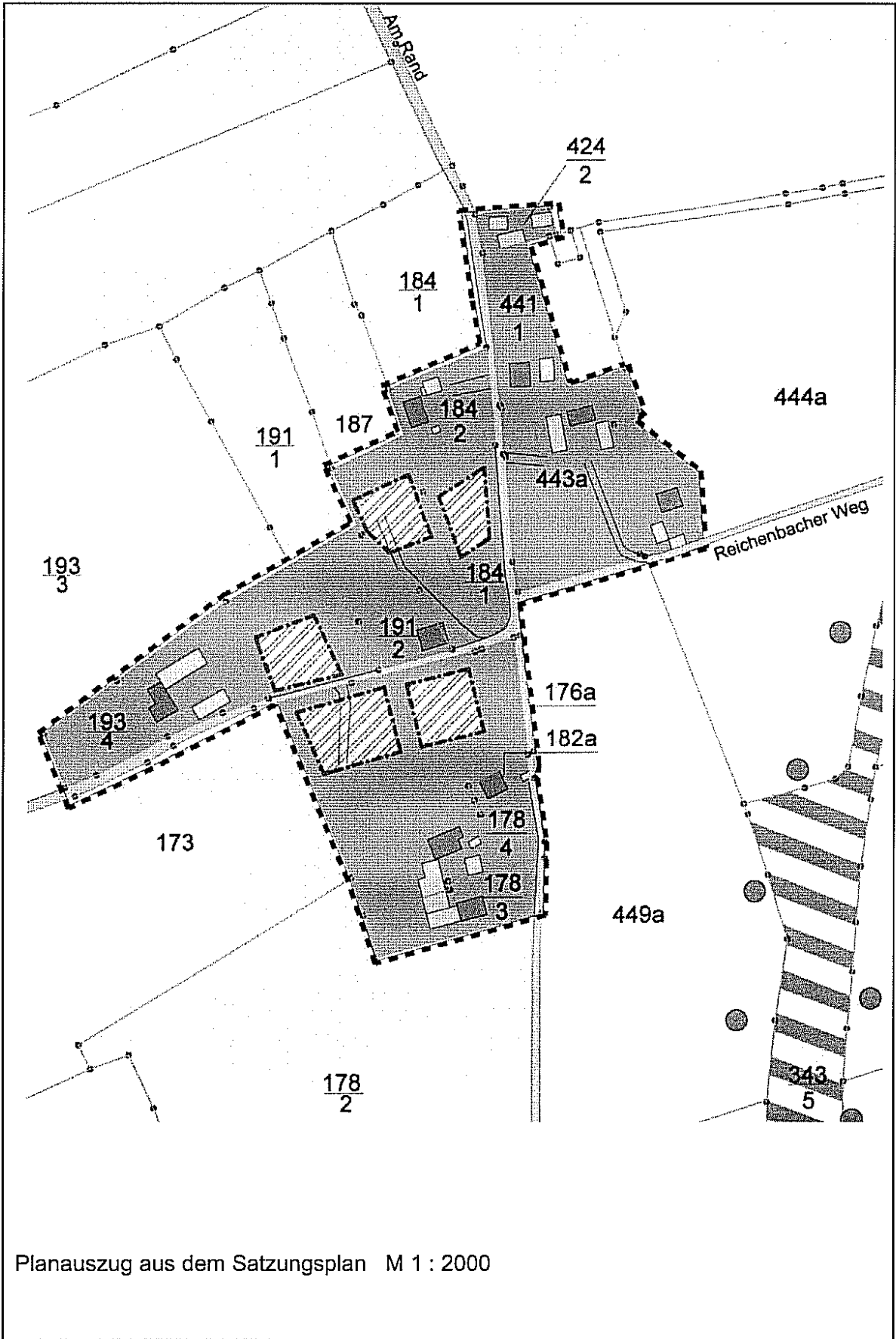


Volkmar Schreiter  
Bürgermeister





Übersichtslageplan – Auszug aus der TOP- Karte 1 : 10 000



Planauszug aus dem Satzungsplan M 1 : 2000