Stadt Brandis

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung “Fuchspfad“

gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich
II. Bestandteile der Satzung
III. Planungsrechtliche Festsetzungen
IV. Nachrichtliche Übernahmen
V. Inkrafttreten
Begründung

§ I Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 528/4, 528/2, 528/3, 500, 556, 557, 569, 569/1, 569/2, 461/2, 495a, 463/1, 495, 487, 486, 544, 560, 226/6, 226/16, 226/17, 494/4, 494/5, 494/6, 512/1, 512/4, 493, 543, 542, 553, 226/10, 226/11, 226/9, 512/3, 509/1, 480/5, 480/6, 480/7, 480/8, 480 a, 477, 478, 479/3, 479/4, 479/1, 479/2, 484/4, 484/6, 484/8, 484/9, 193/16 der Gemarkung Cämmerei gemäß Planzeichnung.

§ II Bestandteile der Satzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung im Maßstab 1:1000) in der Fassung vom 4.4.2022 und den textlichen Festsetzungen. Die Begründung ist beigefügt.

§ III Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Die maximale GRZ beträgt 0,2 bis zu einer höchstzulässigen Gebäudefläche von 250 m². Im Übrigen gilt § 19 BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II, dazu gilt § 90 Absatz 2 SächsBO. Deren Firsthöhe darf maximal 8,50 m betragen.

2. Mindestmaß für die Flächengröße gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB
Die kleinste Flächengröße, die bei Teilungen von größeren Flurstücken entstehen darf, beträgt 1.500 m². Maßgebend für die Grundstücksaufteilung ist der Stand zum Aufstellungsbeschluss für diese Satzung am 30.4.2019.

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO
Es wird eine abweichende offene Bebauung festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Stellplätze sind nur innerhalb, deren Zufahrten sowie sonstige, nicht baugenehmigungspflichtige Vorhaben sind auch außerhalb dieser Grenzen zulässig.

5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB
Die Standorte der Gebäude sind so anzuordnen, dass vorhandene gebietstypische Laubbäume (außer Obstbäumen und Pappeln) ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1 m Höhe, nicht gefällt werden müssen. Hierfür ist auch eine Abweichung von TF 4. um bis zu 6 m zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Je angefangene 50 m² Neuversiegelung ist auf dem Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen (Qualität mindestens H, 2 x v., StU 8 – 10 cm) oder 10 m² mit einer Laubstrauchhecke (Qualität mindestens 2 x v., oB in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 m x 1,5 m).
Dier Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Nutzungsaufnahme der Vorhaben auf den Grundstücken durchzuführen. Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung
Als Grundstückseinfriedungen sind Zaunsfelder und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht geschlossen errichtet werden. Hecken als geschlossene Fronten dürfen bis zu 2,00 m hoch sein.

§ IV Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351 8926-0 mitzuteilen. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die Passage ist schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

8.2 „Städtebauliche Zielstellung für die Siedlung Waldsteinberg“ vom 27.11.2018

8.3 Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Brandis in der jeweils gültigen Fassung.

8.4 Es wird insbesondere auf § 8 Absatz 1 der Sächsischen Bauordnung verwiesen (Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen).

8.5 Zur Ermittlung der hydrologischen Verhältnisse auf den einzelnen Grundstücken und zur Bemessung der Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der einzelnen anzuschließenden befestigten Flächensind im Rahmen des Bauantrages für die einzelnen Grundstücke detaillierte Gutachten nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 anzufertigen (§ 34 Abs. 1BauGB – gesicherte Erschließung).

§ V Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

Brandis, am 4.4.2022

A. Jesse
Bürgermeister