



Planzeichenerklärung zur Klarstellungs-, Abrundungs- und erweiterten Abrundungsplanung sowie der Außenbereichsplanung der Stadt Flöha

- Abgrenzung des eigentlichen Innenbereichs (Klarstellungslinie) (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
 - Abrundung des Innenbereichs nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
 - Abrundung des Innenbereichs nach §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG
 - Außenbereichsplanung nach §4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmeG
 - Außenbereich im Innenbereich
 - Festsetzung von Baumpflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - "Innerhalb der umgrenzten Fläche ist eine 4m breite ungeschichtete zweistufige Hecke aus Laubgehölzen mit integrierten Obstbäumen entsprechender Pflanzliste anzulegen."
 - "Innerhalb der umgrenzten Fläche (175m) ist eine Baumpflanzung mit 13 Stk. Laubböden entsprechend der Festsetzungen der Straßenbauabplanung B173 (Ausgleichspflanzungen) anzulegen."
 - Umgrenzung eines Baufeldes, außerhalb dem in der Abrundungs- bzw. Außenbereichsplanung nicht gebaut werden darf
- Sonstige informelle Planarstellungen:**
- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (rechtskräftige Planung)
 - Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan gefasst
 - Altlastenverdachtsfläche (wird voraussichtlich aus Kataster entlassen)
 - Biotop, die den Satzungsbezug berühren (Auszug aus der Biotopkartierung des Landratsamtes Freiberg)

Satzung für die Stadt Flöha über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs (Klarstellungs-, Abrundungs- und erweiterte Abrundungsplanung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG) sowie zur Zulassung Wohnzwecken dienender Vorhaben und kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe im Außenbereich nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmeG (Außenbereichsplanung)

Aufgrund des §34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 und Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2293), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S.2046), des §4 Abs.2a und Abs.4 des Maßnahmen-Gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Gesetz vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626) i.V.m. § 233 Abs.1 und §243 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S.2902) und 17. Dezember 1997 (BGBl. I S.3108) sowie §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1999 (Sächs. GVBl. S.345) beschließt der Stadtrat der Stadt Flöha in seiner Sitzung am 25.11.1999 folgende Satzung:

§1 Zulässigkeit von Bauvorhaben

- (1) Innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Abrundungsplanung ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB und §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichsplanung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlungsstruktur befürchten lassen. Die restlichen, in § 35 Abs.3 BauGB aufgeführten Hinderungsgründe bleiben unberührt.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Stadt Flöha, welches in dem Plan durch die Klarstellungslinie und die Abrundungslinien eingegrenzt wird, sowie den Bereich der Außenbereichsplanung.
- (2) Im Bereich genehmigter B-Pläne gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (3) Im Bereich von B-Plänen im Aufstellungsverfahren wird je nach Bauantrag nach § 34 bzw § 33 BauGB beurteilt.
- (4) Der Plan gliedert sich in Teil 1 und 2.
- (5) Beide Planteile sind Bestandteil der Satzung.
- (6) Die Beurteilung bezieht sich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung.

§3 Festsetzung für die unter Bezug auf § 34 Abs. 4 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) abgerundeten Flächen:

- (1) Je 50m² überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbau zu pflanzen.
- (2) Es sind nur standorttypische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
- (3) Für die Fläche 6 wird weiterhin festgesetzt, dass die Einhaltung von 5m Mindestabstand vom Taichfuß für bauliche Maßnahmen Bedingung ist.

§4 Festsetzung für die unter Bezug auf § 4 Abs. 2a des BauGB-Maßnahmen-G abgerundeten Flächen:

- (1) Es wird festgelegt, dass ausschließlich Wohnzwecken dienende Gebäude zulässig sind.
- (2) Je 200m² in die Satzung einbezogene Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbau zu pflanzen.
- (3) Es sind nur standorttypische Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
- (4) Für diese Flächen wird zusätzlich pro geschaffene Wohneinheit die Pflanzung eines hochwachsenden einheimischen Laubbau als eine Abpflanzung zur Landschaft vor der hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt.
- (5) Für den Fall der Inanspruchnahme der Fläche 4 wird das Anlegen einer 4m breiten ungeschichteten zweistufigen Hecke aus Laubgehölzen mit integrierten Obstbäumen entsprechend Pflanzliste als Maßnahmetliche am Ortseingang und an der neuen Grundstücksgrenze als Übergang zur Landschaft festgesetzt.
- (6) Innerhalb der Abrundungsfläche 9 wird weiterhin festgesetzt:
 - Winkel- oder Dreiseithofbebauung, max.2 WE, lagerhafte Baukörper
 - Max. Grundfläche der Gesamtbebauung 250 m² incl. Garagen und Nebengebäude
 - Hauptgebäude zweigeschossig, max. Traufhöhe 6m
 - Alle Gebäude sind mit Satteldach, DN 40 - 50°, zu versehen, nur eine Zufahrt zur Bundesstraße
- (7) Innerhalb der Abrundungsfläche 10 wird weiterhin festgesetzt:
 - Winkel- oder Dreiseithofbebauung, max.5 WE, lagerhafte Baukörper
 - Max. Grundfläche der Gesamtbebauung 600 m² incl. Garagen und Nebengebäude
 - Hauptgebäude zweigeschossig, max. Traufhöhe 6m
 - Alle Gebäude sind mit Satteldach, DN 40 - 50°, zu versehen, nur eine gemeinsame Zufahrt zur Bundesstraße für die gesamte Abrundungsfläche
 - zusätzlich gelten die Bestimmungen auf Anlage A
- (8) Für die Abrundungsfläche 11 wird weiterhin festgesetzt:
 - Bäume stören bei der Baumaßnahme nicht beschädigt werden. Bei Baumaßnahmen sind 7 m Abstand zum Stamm einzuhalten.
 - Offene Feuerstellen oder ein Kamin werden ausgeschlossen. Für die Heizung und Warmwasserbereitung ist Brenntechnik oder ein anderes Verfahren anzuwenden, bei dem die Ablufttemperatur 60°C nicht überschreitet.

Kartengrundlagen:
 - Gemarkungskarten M 1:2.000, M 1:2.730 angefertigt durch den Rat des Bezirkes Karl-Marx-Stadt
 - Flurkarten des staatlichen Vermessungsamtes Flöha M1:2.730
 - Stadtkartenwerk Flöha M 1:1.000 angefertigt durch das VEB Kombinat Geodäsie und Kartographie Bldg Halle 1975

aktualisiert und ergänzt 1996 durch das Architekturbüro Schwarzbach Dresden auf der Grundlage von

- Ortsbegehungen 1996
- Auswertung der Luftbildaufnahme Flöha von 1993
- Auswertung aktueller B-Pläne

Verfahrensmerkmale:

- 1) Der Technische Ausschuss der Stadt Flöha hat in seiner Sitzung vom 30.11.1995 die Aufstellung der Klarstellungs-, Abrundungs- und erweiterten Abrundungsplanung nach §34 BauGB und §4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG und der Außenbereichsplanung nach §4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmeG beschlossen.
- 2) Der Stadtrat der Stadt Flöha hat den Entwurf der Satzung am 25.04.1996 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
- 3) Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.05.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4) Die Entwürfe der Satzung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.1996 bis zum 12.07.1996 während der Dienstzeiten analog §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang im Stadtkasten am Rathaus in der Zeit vom 22.05.1996 bis zum 03.06.1996 sowie im Amtsblatt der Stadt Flöha, dem Stadtkurier Flöha, Ausgabe Mai 1996 entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Flöha ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 5) Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der Öffentlichen Belange am 17.07.1997 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 6) Der Stadtrat hat die Satzung in seiner Sitzung vom 25.09.1997 beschlossen.
- 7) Der Stadtrat der Stadt Flöha hat den II. Entwurf der Satzung am 29.04.1999 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.
- 8) Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.05.1999/07.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 9) Der II. Entwurf der Satzung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.06.1999 bis zum 30.06.1999 während der Dienstzeiten analog §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zu dem geänderten und ergänzten Teil des zweiten Entwurfes während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Flöha, dem Stadtkurier Flöha, Ausgabe vom 19.05.1999 entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Flöha ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 10) Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der Öffentlichen Belange am 30.09.1999 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 11) Der Stadtrat hat die Satzung in seiner Sitzung vom 25.11.1999 beschlossen. Der Satzungsbeschluss vom 25.09.1997 wurde damit ungültig.
- 12) a) Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Chemnitz vom 01.02.2000 Az.: 51-2511-42-97/7712-01- mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Abrundungsfläche Nr. 4, Planteil I wurde von der Genehmigung ausgenommen.
 b) Die Genehmigung der Abrundungsfläche Nr. 4, Planteil I gen. der aus dem LSG "Augustusburg-Stammhörnthal" seit dem 12. Januar 2001 ausgegliederten Fläche wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Chemnitz vom 28.02.2001 Az.: 51-2511-42-97/7712-01 erteilt.
- 13) Die Auflagen wurden durch den satzungsendenden Beschluss vom 22.02.2001 erfüllt, die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Das wurde der höheren Verwaltungsbehörde Chemnitz mit Schreiben vom 12.11.2001 bestätigt.
- 14) Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.
- 15) Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Flöha, dem Stadtkurier Flöha, Ausgabe vom 30.11.1999, entsprechend der Bekanntmachungssatzung der Stadt Flöha ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie die Rechtsfolgen nach §4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.11.1999 in Kraft getreten.

Stadt Flöha **Planteil II**
 Kreis Freiberg Originalmaßstab M 1:2.500

Plan zur Klarstellungs-, Abrundungs-, erweiterten Abrundungs- und Außenbereichsplanung
Rechtskräftige Planfassung

für die Stadt Flöha nach §34 BauGB und §4 Abs.2a BauGB-MaßnahmeG

Erstellt im Auftrag der Stadt Flöha
 Projektierung: Dr. B. Braun, Architekt
 Februar 2001

ARCHITECTURBÜRO SCHWARZBACH DRESDEN
 Büro für Regional-, Stadt- und Ortsplanung, Architektur und Kommunikation
 Am Markt Nr. 1 01127 DRESDEN Tel / Fax 0351 / 4 91 48 37