



KREISSTADT STOLLBERG / ERZGEB.  
STADTVERWALTUNG  
Verwaltungsgemeinschaft Stollberg-Niederdorf

## **BEGRÜNDUNG**

### **Ergänzungssatzung**

„An der Zwönitzer Straße“ im Ortsteil Hoheneck

**Stand: Mai 2010**

Bearbeiter: K. Goldhahn-Kreißel  
Bau-/Ordnungsamt

## Ziele und Zwecke der Satzung

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung soll eine Integration von einzelnen Teilflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgen.

Die Einbeziehung der, durch die bauliche Nutzung geprägten Flächen dient einer maßvollen Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und der Schaffung eines sinnvollen Ortsrandes im Ortsteil Hoheneck.

Die Grundstücke An der Zwönitzer Straße liegen in südwestlicher Richtung von Stollberg.

Der Bereich der Satzung wird geprägt von vorhandener Wohnbebauung mit ein oder zwei Wohngeschossen. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 4100 m<sup>2</sup> und soll der Bebauung mit Einfamilienhäusern dienen. Für diese Fläche gilt eine ortsübliche Erschließung, die sich wie folgt gestaltet.

Die Trinkwasser- und Stromversorgung soll über vorhandene Versorgungsleitung erfolgen. Für die Abwasserentsorgung erfolgte die Kanalerneuerung und -erweiterung durch die Westsächsische Abwasserentsorgung.

Die verkehrstechnische Erschließung für die Ergänzungsflächen erfolgt über die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche "Zwönitzer Straße".

Im Bereich des Lärchenweges und der Karl-Claus-Straße befinden sich Hydranten aus denen die Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h erfolgt. In Abstimmung mit der FFW Stollberg, Wehrleiter Herrn Herbig wurde abgestimmt, dass im Brandfall die FFW über die erforderliche Technik verfügt.

Die Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bildet das Maß für die Vorhaben auf den Ergänzungsflächen. Die Festsetzung von Flächenanteilen für eine Bepflanzung ist stadtgestalterisch zur Bildung eines gut gestalteten Ortsrandes wichtig und dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bereich der Ergänzungssatzung.

Auf den von der Satzung betroffenen Grundstücken sind Bebauungen vorhanden, deren Eigentümer die Umnutzung zum Wohnen beantragt haben bzw. erfolgten für die einzelnen Grundstücke Anfragen zur Bebauung. Die Stadt Stollberg möchte mit dem Erlass der Ergänzungssatzung unter Wahrung des öffentlichen Interesses den Bürgern die Möglichkeit einräumen in ihrem Wohnort zuzubauen und somit einer Abwanderung von Bauwilligen verhindern um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Wie bereits durch den Regionalen Planungsverband festgestellt, handelt es sich nur um eine kleine Anzahl von Bauflächen, welche keinen Einfluss auf die weitere Ausnutzung der per Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnflächen.

## Planungsgrundlage

Die Stadt Stollberg einschließlich ihrer Ortsteile orientiert sich in seiner Entwicklung derzeit anhand des Entwurfes zum Flächennutzungsplan mit Stand vom Mai 1999. Die vorhandene Bebauung an der Zwönitzer Straße ist einseitig und straßenbegleitend ausgebildet. Diese städtebaulichen Grundzüge sollen erhalten bleiben. Eine Neuausweisung von Baugebieten im Ortsteil Hoheneck ist nicht vorgesehen, so dass eine Möglichkeit zum Wohnen durch Neubau für Bauwillige im Ort nur geringfügig besteht. Mittels der Ergänzungssatzung soll Baurecht durch die Einbeziehung einzelner Grundstücke, für mögliche maßvolle Bauflächen geschaffen

werden, im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil soll um einzelne Außenbereichsflächen ergänzt werden.

Mit Überarbeitung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan wird eine Anpassung der Gebietsausweisung um die Ergänzungsflächen erfolgen.

## Auswirkungen der Planung

Durch die Ergänzungssatzung werden Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen. Die Schaffung des Baurechtes für diese Flächen und die damit verbundene Erweiterung der bestehenden Bebauung durch diese Flächen ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Mit der maßvollen geringfügigen Nachverdichtung des Bereiches, im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Wesentliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch diesen Eingriff nicht zu erwarten. Dies gilt ebenfalls für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit teilweiser Nutzung als Gartengrundstücke. Der entstehende Eingriff soll entsprechend, des im § 4 der Satzung definierten naturschutzrechtlichen Ausgleiches, durch Gehölzanzpflanzungen entlang der Grenze des Geltungsbereiches zur Satzung (, ausgeglichen werden. Die Neuanpflanzungen bilden eine Abgrenzung zur freien Landschaft und werten die Ortsrandgestaltung auf.

Anlage I: Liste einheimischer Gehölzarten – geordnet nach Wuchshöhe-

## Hinweise für die Bauherren:

### *Altlasten*

Nach derzeitiger Aktenlage ist eine archivierte Altablagerung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1660/4 im Plangebiet im Altlastenkataster des Landkreises Erzgebirge erfasst (AKZ 88100185). Nähere Angaben zum Schadstoffpotential und Größe liegen nicht vor.

### *Geologie/Hydrogeologie*

Aus Gründen der geologischen und hydrogeologischen Situation sollten in der Planungsphase der einzelnen Vorhaben für die Neubauvorhaben ortskonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 zur Feststellung aller maßgebenden Baugrundsichten durchgeführt werden. Sofern im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilung gegenüber dem LfULG gemäß § 4 Lagerstättengesetz (vgl. Sächs. Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

### *Grundstückszufahrten*

Der Bau der Grundstückszufahrt muss bei der zuständigen Straßenbaubehörde vom Bauherrn beantragt werden.

### *Besondere Anforderungen für Innerortzufahrten*

1. Die Zufahrt ist gemäß / analog RAS-K-1 auszubilden.
2. Die Zufahrt muss mit dem durchlaufenden Straßenzug annähernd einen rechten Winkel bilden.
3. Die Zufahrt ist mit abgesenkten Bord (Anschlag 3 - 4 cm) von der Fahrbahn zu trennen (nur bei Fahrbahnlängsgefälle  $>0,8$  %). Im Bereich von Gehwegüberfahrten ist der vorhandene Hochbord analog abzusenken. Die Gehwegüberfahrt ist gemäß RStO 01 Tafel 7 entsprechend der vorhandenen Gehwegbefestigung auszubilden. Die Befestigungsdicke der Überfahrt ist entspr. RStO 01 auf die Verkehrsbelastung abzustimmen. Die Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus soll mind. 0,50 m betragen.
4. Die Zufahrt ist zu befestigen. (Bei unbebauten Grundstücken auf mindestens 6 m Länge)
5. Die Zufahrt an der Straße ist entsprechend dem maßgebenden Bemessungsfahrzeug (regelmäßige Nutzung der Zufahrt) aufzuweiten. Eine Mitbenutzung der Gegenfahrspur der Straße für das ein- oder ausfahrende Bemessungsfahrzeug ist auszuschließen. Das größte Fahrzeug, das die Zufahrt benutzen kann, muss zumindest bei langsamer Fahrweise unter Mitbenutzung der Gegenfahrspur ein- und ausfahren können.
6. Im Sichtfeld der Zufahrt dürfen keine Sichthindernisse mit mehr als 70 cm Höhe über der Fahrbahn vorhanden sein (ausgenommen sind Leuchten- und Spannmasten). Bei einem Abstand von 3,00 m vom Fahrbahnrand muss nach links und rechts eine Sichtlänge von mindestens 70 m gegeben sein.
7. Für Zufahrten zu Garagen und Carports ist die Sächsische Garagenverordnung (SächsGarVO) zu beachten. Garagen müssen einen Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.
8. Das Quergefälle der Straße, Geh- und Radbahnen darf durch die Zufahrt weder vorübergehend noch dauernd verändert werden.
9. Die Längsneigung der Zufahrt darf auf 6 m Länge, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, nicht mehr als 3 % betragen.
10. Es sind Maßnahmen zu treffen, die den Zufluss von Niederschlagswasser aus der Zufahrt auf die bestehende Fahrbahn verhindern. Eine Mitbenutzung der Straßenentwässerung bedarf der ausdrücklichen Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

11. Die Entwässerung der Straße muss gewährleistet sein. Es sind Maßnahmen zu treffen, die eine Ableitung des der Zufahrt von der bestehenden Fahrbahn zufließenden Niederschlagswasser in die Entwässerungsanlage der Straße oder der örtlichen Kanalisation gewährleisten. Die Funktionsfähigkeit vorhandene Bordrinnen oder Pflastermulden darf nicht beeinträchtigt werden.

*Gasversorgung/Fernwärme*

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Gasversorgungsleitungen und keine Fernwärmeleitungen der VSW-Netz GmbH.