



GROSSE KREISSTADT STOLLBERG / ERZGEB.  
STADTVERWALTUNG  
Verwaltungsgemeinschaft Stollberg-Niederdorf

## **BEGRÜNDUNG**

### **Ergänzungssatzung „Schloßberg“**

Stand: 25.07.2016

## Anlass und Ziel 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 nach den Kriterien des Baugesetzbuches.

Die Grundstücke an der Bergstraße, Schloßberg und Lessingstraße liegen in südwestlicher Richtung von Stollberg.

Der Bereich der Satzung wird geprägt von vorhandener Wohnbebauung mit ein oder zwei Wohngeschossen. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 3000 m<sup>2</sup> und soll der Bebauung mit Einfamilienhäusern dienen. Die Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bildet das Maß und die Art sowie die Gestaltung für die Vorhaben auf den Ergänzungsflächen.

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 zu verhindern um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

## Erschließungsanlagen

Der Geltungsbereich der Satzung ist trinkwasserseitig erschlossen. Der Bestandsschutz der Trinkwasserleitung wird durch die Satzung nicht berührt. Neue Trinkwasseranschlüsse sind von den Grundstückseigentümern beim Trinkwasserzweckverband selbst zu beantragen. Die Möglichkeit der Wasserversorgung des Flurstücks 663/12 und dem hinteren Teil des Flurstücks 644 ist nur gegeben, wenn das Leitungsrecht dauerhaft zu Gunsten des Verbandes gesichert ist. Diese Sicherung obliegt dem künftigen Eigentümer.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Geltungsbereich durch Anschlüsse an die Abwasserentsorgung im Bereich „Schloßberg“ und im Bereich Bergstraße bzw. Lessingstraße.

Eine Erschließung des Satzungsgebietes mit Elektroenergie ist bereits vorhanden, so dass die Versorgung bei haushaltstypischem Bedarf für die Grundstücke grundsätzlich möglich ist. Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. geschädigt werden. Einer Bodenabtragung bzw. Bodenaufschüttung wird nicht zugestimmt. Für alle evtl. erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu stellen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen Energieversorger und Bauherr. Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen.

Das Satzungsgebiet ist über die öffentlichen Verkehrsweg, den Schloßberg, die Lessingstraße und die Bergstraße verkehrstechnisch erschlossen bzw. erschließbar. Für die Flurstücke Nr. 643/17 und 643/16 der Gemarkung Stollberg bildet die vorhandene öffentliche Erschließungsanlage die Lessingstraße. Für das Flurstück Nr. 644 gem. Stollberg ist die öffentliche Erschließungsanlage der Schloßberg. Bei Teilung des Grundstückes ist für die zu bildende Teilfläche ein dingliches Wegerecht zu sichern, so dass auch für diese Teilfläche die öffentliche Straße „Schloßberg“ die vorhandene öffentliche Erschließungsanlage bildet. Für das Grundstück Flurstück Nr. 663/12 bildet die Erschließungsanlage die Bergstraße über die private Zuwegung „An der Gartenstadt“ auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 663/11.

Diese ist durch Dienstbarkeit auf Dauer zu sichern. Die Löschwasserversorgung ist innerhalb des bebauten Bereiches gegeben.

## Naturschutz und Landschaftspflege

Die Bebauung der ergänzten Grundstücke haben Flächenneuversiegelungen mit Eingriffen in Natur und Landschaft zur Folge. Entsprechend der Regelungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes in Sachsen sind derartige Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen.

Da Baumaßnahmen im Satzungsgebiet sporadisch und zeitlich nicht zu definieren sind müssen die Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbezogen beurteilt und einzeln bewertet werden. Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der Genehmigung von Baumaßnahmen ein Landschaftsgestaltungsplan mit einer Kompensationsverpflichtung an die untere Naturschutzbehörde mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen. In Verbindung mit der unteren Naturschutzbehörde ist, vorab die Realisierbarkeit der Ausgleichsmaßnahme sowie die Kompensation des Eingriffs zu prüfen.

Im Satzungsgebiet sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope gemäß Sächsisches Naturschutzgesetz vorhanden und werden auch keine berührt. Der Abbruch von Altimmobilien ist als Maßnahme der dauerhaften Entsigelung zu befürworten. Es wird auf den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG („Verbot in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. Bäume und Sträucher usw. zu beseitigen) hingewiesen.

## Altlasten und Denkmalschutz

Im Boden des Geltungsbereiches der Satzung sind Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Kulturdenkmale entsprechend des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes befinden sich nicht auf den ergänzten Grundstücken der Satzung.

## Allgemeine Hinweise für den Bauherrn

„Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.“

Für die Gefahreinschätzung, ob im Baubereich eine Kampfmittelbelastung vorliegt, ist das Landratsamt nicht zuständig. Diese liegt beim Rettungszweckverband Chemnitz-Erzgebirge (RZV C-E) Schadestraße 17, 09112 Chemnitz.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Für Neubauvorhaben empfehlen wir der Bauherrschaft ortskonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Sofern im Rahmen von Baugrunduntersuchungen Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfULG gemäß § 4 Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) zu beachten.

Die Planfläche befindet sich innerhalb eines Gebietes mit unterirdischen Hohlräumen gemäß Sächsischer Hohlraumverordnung. Die Zuständigkeit dafür liegt beim Sächsischen Oberbergbauamt Freiberg.

Die dargestellte Gasleitung besitzt einen Schutzstreifen von jeweils 2 Meter beiderseits der Leitungsachse. der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche genutzt und bei unbefestigter Oberfläche nicht mit schweren Baufahrzeugen befahren oder verstellt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist das DVGW-Regelwerk zu beachten. Das Überbauen von Gasleitungen einschließlich des Schutzstreifens ist unzulässig.

Für die Koordinierung der Baumaßnahmen im Bereich des Netzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.