



GROSSE KREISSTADT STOLLBERG / ERZGEB.
STADTVERWALTUNG
Verwaltungsgemeinschaft Stollberg-Niederdorf

BEGRÜNDUNG

Ergänzungssatzung

„Hartensteiner Straße“ im Ortsteil Oberdorf

Stand: 27.09.2012

Bearbeiter: K. Goldhahn-Kreißel
Bau-/Ordnungsamt

Ziele und Zwecke der Satzung

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

Die Einbeziehung dieser Teilflächen dient einer maßvollen Lückenschließung zwischen bebauten Grundstücken im Ortsteil Oberdorf. Die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Teilflächen werden umschlossen von bebauten Grundstücken. Diese bilden mit ihrer Wohnbebauung, bestehend aus ein oder zwei Wohngeschossen, den städtebaulichen Rahmen für die Bebauung der Teilflächen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von 7188 m². Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll die Einordnung der Wohngebäude im Sinne des Einfügungsgebotes in die Umgebungsbebauung sowie eine einreihige Bebauung straßenbegleitend sicher gestellt werden (Abstand zwischen Verkehrsfläche und Bebauung sowie Grünstreifen als Abgrenzung zwischen Wohn- und Weidefläche).

Für die Wohngrundstücke gilt eine ortsübliche Erschließung, die sich wie folgt gestalten soll: Die Trinkwasser- und Stromversorgung ist über vorhandene Versorgungsleitung sicher zustellen. Die Abwasserentsorgung soll durch die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen erfolgen, da der Ortsteil Oberdorf über keine zentrale Abwasserentsorgung verfügt. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Bauherrn bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die verkehrstechnische Erschließung für die Ergänzungsflächen erfolgt über die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche "Hartensteiner Straße". Für den Fall der Erweiterung der vorhandenen Straße und bzw. oder die Einordnung eines Gehweges wird die Stadt Stollberg einen Grundstücksteil an den Grundstücken Flurnummer 103 und 16/4 der Gemarkung Oberdorf erwerben. Der Erwerb ist zwischen den Eigentümern der vorgenannten Grundstücke und der Stadt Stollberg vor einer weiter Veräußerung zu schließen.

Zur Sicherung des Löschwassers befindet sich „Am Bach“ ein Hydrant aus dem die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h erfolgen kann. Weiterhin steht Wasser im Umkreis von 300m von den Bauvorhaben durch Teiche und öffentliche Gewässer zur Verfügung. Die Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bildet das Maß für die Vorhaben auf den Ergänzungsflächen. Die Festsetzung von Flächenanteilen für eine Bepflanzung ist zur Bildung eines gut gestalteten Ortsrandes wichtig und dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bereich der Ergänzungssatzung.

Für die von der Satzung betroffenen Grundstücke haben Bauwillige bereits Anfragen zur Bebauung gestellt. Die Stadt Stollberg möchte mit dem Erlass der Ergänzungssatzung unter Wahrung des öffentlichen Interesses den Bauwilligen Möglichkeiten schaffen zum Wohnen im ländlichen Raum. Ortsansässigen soll es möglich sein in ihrem Ortsteil zuzubauen um die Abwanderung von Bauwilligen zu verhindern. Ziel ist es dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Es handelt sich um eine geringe Anzahl an Bauflächen, welche keinen Einfluss auf die weitere Ausnutzung der per Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnflächen der Stadt Stollberg haben.

Die im Ortsteil Oberdorf bereits mittels Satzungen ausgewiesene geringe Anzahl an Bauflächen sind mit Wohngebäuden bebaut.

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 Hartensteiner Straße in Oberdorf gestaltet sich innerhalb des Ortes vielfältig. Teilweise findet man eine einseitig und straßenbegleitend Bebauung und teils eine zweiseitig entlang der Hartensteiner Straße vor. Diese städtebaulichen Grundzüge sollen erhalten bleiben. Eine Neuausweisung von Baugebieten im Ortsteil Oberdorf 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.

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan weist einen Teilbereich zur Entwicklung zum Wohnen aus. Für den restlichen Flächenanteil des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wird eine Anpassung der Gebietsausweisung 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. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden erfolgt die Ausweisung des Geltungsbereiches begrenzt auf 25m von der Hartensteiner Straße. Dies gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Form einer einreihigen straßenbegleitenden Bebauung. 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 (Grün- und Weideland). Der entstehende Eingriff soll entsprechend, des im § 4 der Satzung definierten naturschutzrechtlichen Ausgleiches, durch die Anpflanzung von Gehölzen (Sträucher und Bäume) entlang der Grenze des Geltungsbereiches zur Satzung ausgeglichen werden. Die Neuanpflanzungen bilden eine Abgrenzung zur freien Landschaft und werten die Ortsrandgestaltung auf. Das zwischen den Bauflächen definierte Grün soll die Bebauung unterbrechen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich erhöhen und eine mögliche Überbauung vorhandener Leitungen ausschließen.

Hinweise für die Bauherren:

1. Grundstückszufahrten/Straßenentwässerung

Im Zuge der Planung der Einzelbauvorhaben ist durch den Bauherrn eine Abstimmung mit dem Baulastträger der Kreisstraße zu führen und die Anlage der Grundstückszufahrt muss bei der zuständigen Straßenbaubehörde beantragt werden. (Kreisstraße)

2. Jeder Grundstückseigentümer hat für sich die Errichtung einer Zufahrt einschließlich der Anbindung an den Straßenkörper die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen. Unabhängig davon gilt generell für jede Zufahrt: Die straßenmäßige zu befestigende Zufahrt hat bis zum bituminösen Fahrbahnrand zu erfolgen. Jegliches Abfließen von Grundstücks-Oberflächenwasser auf die Kreisstraße wäre mittels geeigneter baulicher Maßnahmen auszuschließen.

3. Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

4. Im Bereich von kritischen Sichtbereichen ist eine niedrige Einfriedungsbepflanzung zu wählen.

5. Für die trinkwasserseitige Erschließung müssen die Grundstückseigentümer (Bauherren) einen Antrag auf Anschluss an die öffentliche TW- Versorgung stellen. Die daraus resultierenden Kosten werden vom RZV auf den Bauherrn übertragen.

6. Für den örtlichen Brandschutz und die Löschwasserbereitstellung ist die Stadt Stollberg zuständig.

7. Seitens des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dresden wird eine Standortkonkrete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. Eurocode EC 7 aller Maßgebenden Baugrundsichten und Gründungsparameter empfohlen. Sofern dafür Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG gemäß § 4,5 Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr.48 vom 29.11.2001).

8. In Auswertung des sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegt westlich der Hartensteiner Straße ein 4,5 m tiefer Bohraufschluss vor, der für die Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen genutzt werden kann. Zur Übergabe dieser Daten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

9. Bei der Ausführung der geplanten Baumaßnahmen bitten wir um Beachtung der vorhandenen Anlagen der Verbundwerke Südsachsen GmbH (VSW GmbH). Einer Überbauung, Bodenabtragung bzw. Bodenaufschüttung können wir nicht zustimmen. Bei maschinelltem Tiefbau ist zur Kabellage ein Mindestabstand von 1m einzuhalten. Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen. Firmen, die Baumaßnahmen ausführen, haben eine Erkundungspflicht.

10. Auf dem Grundstück Flurnummer 16/4 an der Grenze zu Grundstück Flurnummer 103 befindet sich eine Abwasserleitung im Privateigentum.

11. Die Abwasserentsorgung erfolgt über vollbiologische Kleinkläranlagen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Bauherrn bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Bei Einleitung der vorgeklärten Wasser in die Vorflut (Oberdorfer Bach) sind die Leitungen grundbuchrechtlich oder mittels Baulast im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.