



- LEGENDE**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Ergänzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - M 1** Anlage einer Feldhecke
 - M 2** Entwicklung von extensiv genutztem Grünland
 - Trinkwasserleitung
 - Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers
 - Schutzstreifen
- Hinweise**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäudebestand
 - Gebäudebestand (nach Luftbild nachgetragen)
 - Vermaßung der Festsetzungen in m

Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2018
(Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß § 13 SächsVermKatG)

Ergänzungssatzung „Obstallee“ Oberlichtenau

Die Stadt Pulsnitz erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62) folgende Ergänzungssatzung:

- § 1 Geltungsbereich**
Diese Satzung gilt für Teile der Flurstücke 535c, 535e, 535f, 535g, 535h und 535i der Gemarkung Oberlichtenau. Die Grenzen für den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.
- § 3 Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Die Fläche des Leitungsrechtes ist zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
- § 4 In-Kraft-Treten**
Die Satzung tritt nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches zwei Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

M1: Anlage einer Feldhecke
Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist außerhalb des Geltungsbereiches entlang des westlichen Rand des Flurstücks 536 der Gemarkung Oberlichtenau eine Feldhecke anzulegen. Dazu ist auf einer Fläche von insgesamt 400 m² eine 80 m lange 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit einer Breite von 5 m aus heimischen frucht- und dormentragenden Gehölzen der Pflanzenliste zu pflanzen (Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch oder 1 Baum je 1,5 m²; Pflanzqualität: Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2xv., 60-100 cm Höhe; Pflanzqualität: Bäume: Heister, 3xv., Höhe 150 bis 200 cm). Eine 3-jährige Fertigstellung- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Danach ist die gesamte Maßnahmenfläche der natürlichen Sukzession (Gehölzsukzession) zu überlassen und nach § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahme ist in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Nach § 17 Abs. 7 ist die Fertigstellung der gründerischen Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Der Umfang der Ergänzungssatzung zugeordneten externen Maßnahme M1 beträgt 0,04 ha.

M2: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland
Zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist auf einem Teil des Flurstücks 563/2 der Gemarkung Oberlichtenau an der westlichen Flurstücksgrenze auf einer Fläche von mindestens 600 m² extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Das Extensivgrünland ist durch Einsaat einer Saatgutmischung regionaler Herkunft anzulegen. Für die Ansaat der kräuterreichen Wiese ist die Regionmischung Grundmischung HK 20 - Sächsisches Löss- und Hügelland und angrenzend nach RegioZent® - 70 % Gräser / 30 % Leguminosen und Kräuter zu verwenden (siehe Pflanzenliste). Zur Bestandssicherung des Grünlandes (Vermeidung von Ruderalisierung und Verbuschung) ist das Extensivgrünland 2 x pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15. Juli) möglichst abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist nach § 15 Abs. 4 BNatSchG dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahme ist in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Nach § 17 Abs. 7 ist die Fertigstellung der gründerischen Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen schriftlich anzuzeigen. Der Umfang der Ergänzungssatzung zugeordneten externen Maßnahme M2 beträgt 0,06 ha.

- Hinweise**
- Pflanzenliste: Baumarten**
- | | |
|---|-----------|
| Crataegus monogyna | Rotdorn |
| Pyrus pyrasar | Wildbirne |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten | |
- Pflanzenliste: Frucht- und dormentragende Straucharten**
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe (nur Südseite) |
| Rosa canina | Wildrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Pflanzenliste: Regionmischung Grundmischung HK 20 - Sächsisches Löss- und Hügelland und angrenzend

Gräser:	%	Kräuter:	%
Agrostis capillaris	5,0	Centauria cyanus	1,0
Alopecurus pratensis	2,0	Centauria jacea	1,5
Anthoxanthum odoratum	5,0	Crepis biennis	1,0
Arrhenatherum elatior	2,0	Daucus carota	1,0
Briza media	3,0	Echium vulgare	2,5
Bromus hordeaceus	7,0	Galium album	1,0
Cynurus cristatus	5,0	Knaulia arvensis	0,5
Festuca brevipila	12,5	Leontodon hispidus	1,0
Festuca trachyphylla	8,5	Leucanthemum ircutianum	1,5
Festuca pratensis	2,0	Lychnis-flos-cuculi	1,0
Poa pratensis	15,0	Malva moschata	1,0
Trisetum flavescens	3,0	Papaver rhoeas	2,0
Leguminosen:		Pimpinella saxifraga	1,0
Lathyrus pratensis	1,0	Plantago lanceolata	1,0
Lotus pedunculatus	0,5	Prunella vulgaris	0,5
Medicago lupulina	1,0	Ranunculus acris	1,9
Trifolium pratense	0,5	Leontodon autumnale	0,5
Kräuter:		Silene dioica	1,0
Achillea millefolium	1,0	Silene vulgaris	2,0
Campanula rotundifolia	0,1	Tragopogon pratensis	1,0
Carum carvi	2,0		
Summe gesamt			100,00

Die vorhandene Medientrasse der Trinkwasserleitung des Versorgungsträgers (Wasserversorgung Bischofswerda GmbH) ist innerhalb eines 4 m breiten Schutzstreifens von Bepflanzung freizuhalten.

Fällzeitenregelung
Die Fällung und Rödung von Bäumen und Sträuchern ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Damit wird vermieden, dass Fledermäuse oder Vögel während der Fortpflanzungszeit getötet, verletzt oder erheblich gestört werden bzw. Gelege/ Eier zerstört werden. Mit der Maßnahme wird die Tötung/Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie die Zerstörung von Gelegen im Zuge der Baufeldfreimachung vermieden.

Einschränkung der Zeiten für Baufeldfreimachung
Das Abräumen von Vegetationsflächen zur Baufeldfreimachung ist in der Zeit zwischen 15. August und 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Nester auf den freizumachenden Flächen befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich. Damit wird vermieden, dass Vögel während der Brut- und Fortpflanzungszeit getötet, verletzt oder erheblich gestört werden bzw. Gelege/ Eier zerstört werden.

Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen
Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen oder Gebäuden im Umfeld des Satzungsgebietes (z.B. Flst. 54, Gem. Oberlichtenau) anzubringen. Art, Anzahl und Standort der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen hat spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten. Mit der Maßnahme werden für Fledermäuse geeignete Ersatzquartiere und für gebäudebrütende Arten alternative Brutplätze im räumlichen und funktionalen Zusammenhang geschaffen und Beeinträchtigungen der Arten durch Quartier- oder Niststättenverlust vermieden.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Stadtrat Pulsnitz hat am 11.06.2018 mit Beschluss Nr.: VI/2018/0737 die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Obstallee" Oberlichtenau nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 1
- Der Stadtrat Pulsnitz hat am 17.09.2018 mit Beschluss Nr.: VI/2018/0787 den Entwurf der Ergänzungssatzung "Obstallee" Oberlichtenau mit Planstand vom 16.08.2018 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 2
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 18.09.2018 und 04.10.2018 über die Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden (Frist bis 30.10.2018 und 05.11.2018).
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 3
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Obstallee" Oberlichtenau mit Planstand vom 16.08.2018, hat in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 09.11.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Pulsnitz ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ist per Aushang am 28.09.2018 und zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Pulsnitz unter www.pulsnitz.de sowie im zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.lsnq.de/bauleitplanung bekannt gemacht worden.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 4
- Der Stadtrat Pulsnitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 11.02.2019 (Beschluss Nr.: VI/2019/0899) geprüft. Das Ergebnis ist am 21.02.2019 mitgeteilt worden.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 5
- Der Stadtrat Pulsnitz hat am 11.02.2019 mit Beschluss Nr.: VI/2019/0900 den Entwurf der Ergänzungssatzung "Obstallee" Oberlichtenau in der 2. Fassung mit Planstand vom 14.01.2019 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 6

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 21.02.2019 über die Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden (Frist bis 29.03.2019).
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 7
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Obstallee" Oberlichtenau in der 2. Fassung vom 14.01.2019, hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Pulsnitz ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ist ortsüblich per Aushang am 23.02.2019 und zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Pulsnitz unter www.pulsnitz.de sowie im zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.lsnq.de/bauleitplanung bekannt gemacht worden.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 8
- Der Stadtrat Pulsnitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 20.05.2019 (Beschluss Nr.: VI/2019/0959) geprüft. Das Ergebnis ist am 29.05.2019 mitgeteilt worden.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 9
- Die Ergänzungssatzung "Obstallee" Oberlichtenau mit Planstand vom 14.01.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.2019 ist am 14.09.2019, mit Beschluss Nr.: VI/2019/0988 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen worden.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 10
- Die Ergänzungssatzung "Obstallee" Oberlichtenau mit Planstand vom 14.01.2019 mit redaktionellen Änderungen vom 26.08.2019 wird hiermit ausgefertigt.
Pulsnitz, den 17.09.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 11
- Der Beschluss der Ergänzungssatzung 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 am 24.09.2019 ortsüblich per Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.10.2019 in Kraft getreten.
Pulsnitz, den 15.10.2019
Barbara Lücke
Bürgermeisterin 12

Archäologie
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (mittelalterlicher Ortskern [052590-01]). Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die ausführenden Firmen sind bereits in der Aufschreibung davon zu informieren.

Natürliche Radioaktivität
Das Plangebiet liegt nach den dem LfULG bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfiehlt das LfULG, 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 empfiehlt das LfULG, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Übergabe von Ergebnisberichten
Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bittet das LfULG um Zusendung der Ergebnisse und verweist hierbei auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes.

Bohranzeige-/Bohrergebnismittelungspflicht
Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Lagerstättengesetz §§ 4, 5 hingewiesen.

Wasserversorgung Bischofswerda
Der Wasserbedarf für die geplanten zwei Wohnhäuser ist vorbehaltlich normaler Bedarfsmengen gesichert. Bezogen auf die im Satzungsgebiet vorhandenen Geländehöhen von ca. 258 m NHN (Flurstück 535/d) bis ca. 261 m NHN (Flurstück 535/e) beträgt der Versorgungsdruck 1,4 ... 1,3 bar. Da dieser Versorgungsdruck entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 (A) nicht ausreichend ist, müssen in den neuen Gebäuden im Auftrag und auf Kosten der jeweiligen Bauherren Druckerhöhungsanlagen vorgesehen werden. Die auf dem Flurstück 563/2 verlaufende PVC-Leitung DN 150 gilt als spröde und ist bei unsachgemäßer Behandlung akut bruchgefährdet. Die Sicherung der Rohre erfolgt durch Widerlager, die grundsätzlich nicht hintergraben werden dürfen.

Projekt:
ERGÄNZUNGSSATZUNG "OBSTALLEE" OBERLICHTENAU

Planbezeichnung:
Lageplan

Gemeinde: geprüft und freigegeben:
Stadt Pulsnitz
Am Markt 1
01896 Pulsnitz

Datum: _____
Unterschrift, Stempel

Planung: _____
geprüft und freigegeben:
26.08.2019
Datum: _____
Unterschrift, Stempel

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT ARCHITEKTUR & FREIRaum
RUMPLSTRASSE 1 • 01464 RADEBERG
TEL. 03528/4196-0 • FAX 03528/4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

Blattgröße: I-1
DIN: A2
Maßstab: FB / LPH / Planr.: Index
F18031 1 : 1.1000 F / 3 / 1

Dateipfad: M:\Oberlichtenau\F18031_ES-Obstallee09_Zeichnungen\4_Genehmigungssatzung\ES-Obstallee_Lageplan_190826