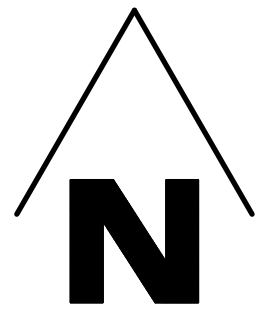


Außenbereichssatzung (nach § 35 Abs.6 BauGB)
" Tauschwitz " in 04886 Arzberg

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v.03.11.2017 (BGBl.I.S.3634) ,zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl.I.S.394)
Baunutzungsverordnung (Bau NVO) Verordnung über die baul.Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung v.21.11.2017 (BGBl.I.S.3786),
zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.I.Nr.176) geändert.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58),
zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl.I.S.1802) geändert.
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (Sächs GVBL.S.186), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes
vom 01.03.2024 (Sächs GVBL.S.169) geändert.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) v.29.07.2009 (BGBl.I.S.2542),zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes
vom 23.10.2024 (BGBl.2024 I. Nr.323) geändert.



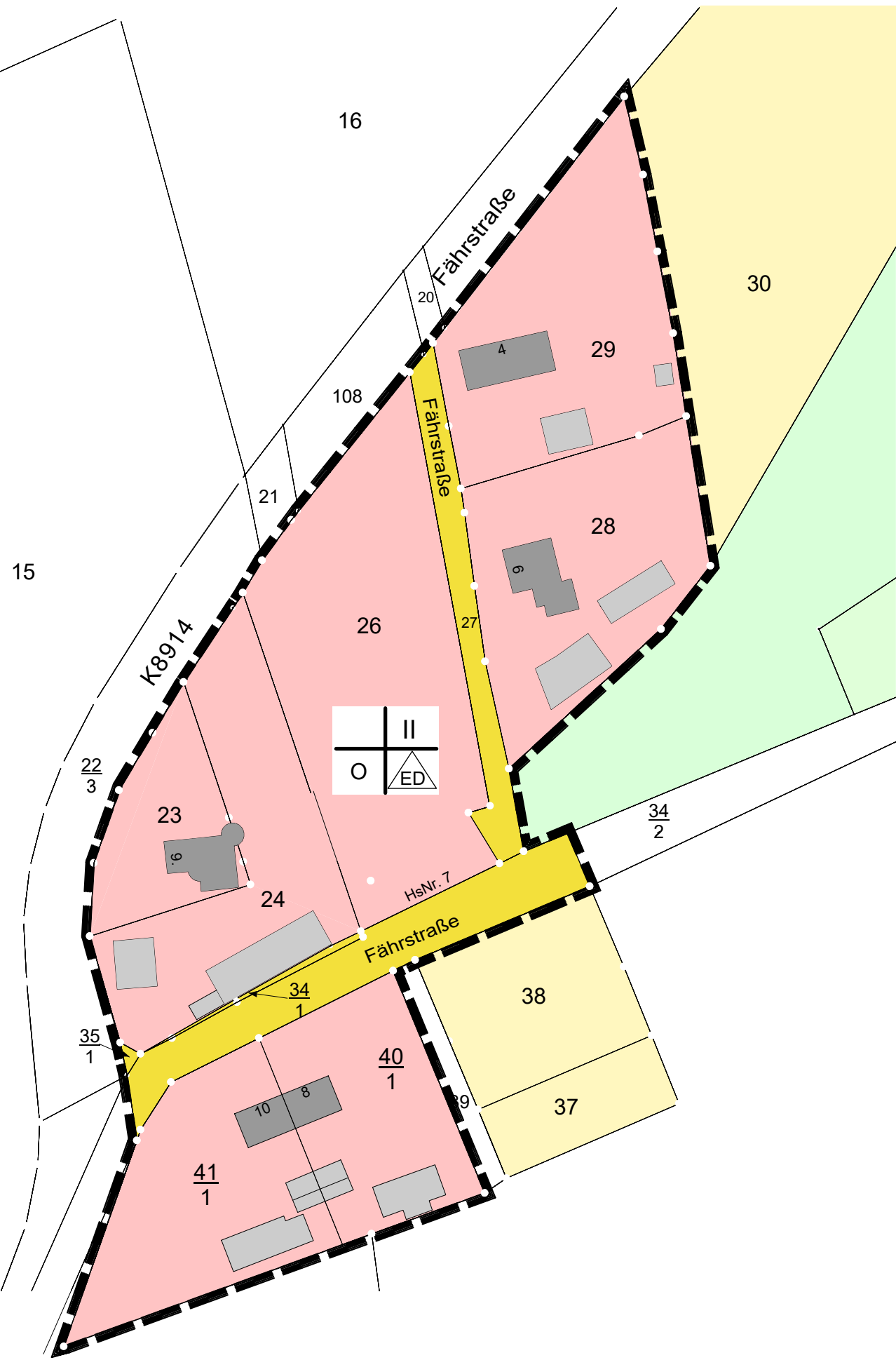
TEIL A

-zeichnerische Darstellung-

2. Lageplan

M 1: 1000

Flur 3



3. Planzeichenerklärung

-\$2 Abs.4 Planzeichenverordnung

3.1 Bestand

- vorhandene Bebauung /Wohngebäude (nachrichtliche Übernahme)
- vorhandene Bebauung / Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe (nachrichtliche Übernahme)
- Flurstücksnummer
- Flur-u.Grundstücksgrenze
- öffentl. Verkehrsfläche

3.2 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Tauschwitz"

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Wohngebäude mit Nebengebäuden und kleinere Handwerks-u.Gewerbebetriebe

2. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise überbaubare Grundfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22+23 BauNVO)

offene Bauweise

Einzel-und Doppelhäuser zulässig

Übersichtsplan

Territoriale Einordnung



TAUSCHWITZ

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Der Gemeinderat Arzberg hat in der Sitzung vom 14.05.2024 den Aufstellungsbeschluss der Außenbereichssatzung "Tauschwitz" gefasst. Dieser Beschluß ist im Amtsblatt der Gemeinde Beilrode ortsüblich bekannt gemacht worden. Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister	2. Der Gemeinderat Arzberg hat in der Sitzung vom den Entwurf der Außenbereichssatzung "Tauschwitz" samt Begründung in der Fassung vom gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister	3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung vom den Entwurf der Außenbereichssatzung "Tauschwitz" öffentlich bekannt gemacht und lagen in der Zeit vom..... bis zum..... in der Gemeinde Arzberg während der üblichen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister	5. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Stand: 01.03.2022 Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert. Ort, Datum Siegelabdruck Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen	6. Der Gemeinderat der Gemeinde Arzberg die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister
7. Die Fassung der Außenbereichssatzung "Tauschwitz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textl. Festsetzungen (Teil B) vom wurde am..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Außenbereichssatzung wurde mit Beschluß vom gleichen Datum gebilligt. Ort, Datum Siegelabdruck Landkreises Nordsachsen	8. Die Außenbereichssatzung "Tauschwitz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A v.....) und der Begründung (Teil B v.....) als Satzung, wird hiermit ausgefertigt. Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister	9. Die Außenbereichssatzung "Tauschwitz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A v.....) und der Begründung (Teil B v.....) wurde am..... ortsüblich bekannt gemacht. Ort, Datum Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Textteil

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen max.Firsthöhe= 10.00m ,
(für Neubauten und wesentliche bauliche Änderungen)
Bezugspunkt ist Straßenoberkante Anliegerweg Fährstraße

4.2 Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften

Hinweis Sachgebiet Wasserrecht:

Sollten für die Beheizung von Gebäuden Erdwärmesondenanlagen zum Einsatz kommen,bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vorher zu beantragen.
Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit auf dem eigenen Grundstück ist nachzuweisen. Niederschlagswasser darf nur erlaubnisfrei versickert werden, wenn §§ 3-6 der Erlaubnisfreiheitsverordnung erfüllt sind. Dabei ist sicherzustellen, dass die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers schadlos, d.h. ohne Schädigungen durch Wasseransammlungen und Abflüsse am Standort erfolgt.
Gemäß § 75 Sächsisches Wassergesetz ist das Plangebiet Überschwemmungsgefährdeten Gebieten (zu § 76 Abs. 1 WHG) zuzuordnen. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten dürfen bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur errichtet oder erweitert werden, wenn sie entsprechend § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Hinweis Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu geplanten Vorhaben:

Entsprechend den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen ist für Bauvorhaben ein Massenausgleich vorzuschreiben. Daher wird die Erstellung einer Massenbilanz für den Erdaushub notwendig, damit eine sinnvolle Verwertung des Bodens gewährleistet ist. Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und eine Sanierung oder Entsorgung zuzuführen. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht überbaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Neu angelegte Vegetationsflächen müssen vom Baubetrieb freigehalten werden. Die Forderungen der DIN 18920 sind diesbezüglich einzuhalten. Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu berücksichtigen: Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Bodenrechtliche Belange sind bei der Erarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Planung und Realisierung der konkreten Bauvorhaben zu beachten. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach-und anderen versiegelten Flächen ist jeweils auf dem eigenen Grundstück schadlos zu versickern.

Hinweis Denkmalschutz und Archäologie zu geplanten Vorhaben:

„Alle Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend §14 SächsDSchG. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- u.Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im gesamten Gebiet der Außenbereichssatzung (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstrassen,Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Eine Freigabe des Landesamtes für Archäologie ist notwendig, um mit dem Bau-oder Erschließungsvorhaben beginnen zu können. Der künftige Vorhaben-/ Erschließungsträger kann im Rahmen des Zutrittsbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet der Außenbereichssatzung beteiligt werden (§ 14Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen wird empfohlen.“

Hinweis Altlasten :

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Flächen sind nach vorliegendem Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (ALKA 4.21) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlasten vor. Während der weiteren Planungs-und Ausführungsarbeiten gegebenenfalls zur Kenntnis kommende Sachverhalte(z.B.Abfall,organoleptische Auffälligkeiten im Boden),die auf schädliche Bodenveränderungen/Altlasten hinweisen, sollen dokumentiert werden.

Hinweis zur Radonkonzentration :

Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sowie der Radonberatungsstelle in Chemnitz gemäß der Festlegung von Gebieten im Freistaat Sachsen nach §121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes nicht in einem festgesetzten Radonvorsorgegebiet. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutritts dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume werden entsprechende Radonschutzmaßnahmen empfohlen.

Hinweis zum Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz :

Das Plangebiet befindet sich laut HWSK Elbe 2021 im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz (Risikobereich)nach Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 und ist im Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen und somit als überschwemmungsgefährdetes bzw. Risikogebiet zu vermerken. Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz ist das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahr des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen sowie die Rückgewinnung ehemaliger Retentionsflächen zu berücksichtigen. Bei allen Bestandsbebauungen und geplanten Baumaßnahmen sind geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen. Jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, im Rahmen der Gesetze geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Rechte Dritter oder der Allgemeinheit dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis zur Geologie :

Es wird auf die Bohranzeige-und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.sax elektronisch erfolgen. Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LFULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LFULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LFULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Hinweis Waldgebiet :

Das Plangebiet befindet sich in keinem förmlich festgesetzten Waldgebiet. Angrenzend an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben in der Nähe des Waldrandes auch § 25 Abs. 3 des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) zu beachten ist, d.h. bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 Meter entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.

Außenbereichssatzung"Tauschwitz"

(nach §35 Abs.6 BauGB)

04886 Arzberg

Entwurfsverfasser: Dipl. -Ing. (FH) Jan Hess
Denkmalsweg 4 / 04860 Süptitz

Zulassungsnummer: 50705

Datum: 20.05.2025

Unterschrift:

Maßstab: M 1: 1000

Ergänzung / Überarbeitung : 25.02.2026

HESS - BAUPLANUNG

Denkmalsweg 4 , 04860 Süptitz
Mobil: 015116052591
e-Mail: hess-bauplanung@t-online.de