VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat der Stadt Hartenstein hat in der Sitzung vom 11.12.1997 die Aufstellung einer Satzung über die Festsetzung der Grenzen und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Zschocken beschlossen.

2. Der Stadtrat hat am 14.05.1998 den Entwurf der Satzung beschlossen und für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde am 18.05.1998 eingeleitet.

3. Der Stadtrat der Stadt Hartenstein hat am 27.08.1998 die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

4. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Entwurf der Satzung geändert und die Offenlage des geänderten Entwurfs am 27.08.1998 beschlossen.

5. Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 21.09.1998 bis einschließlich 23.10.1998 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Offenlage informiert.

6. Der Stadtrat der Stadt Hartenstein hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.11.1998 und 21.01.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Im Ergebnis der Abwägung wurde der Entwurf der Satzung geändert.
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und betroffenen Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 08.10.1998 und 27.01.1999, 19.04.1999, 10.05.1999/19.05.1999, 23.07.1999, 20.09.1999 und 02.11.1999 beteiligt.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden am 15.04./20.05.1999, 08.07.1999 und 30.11.1999 abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Satzung über die Festsetzung der Grenzen und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Zschocken wurde am 30.11.1999 beschlossen.

9. Die Genehmigung der Satzung wurde beantragt. Die Genehmigung wurde mit Erlass vom 07.06.2001 AZ.: 51-2511.42-08/013-02 unter Nebenbestimmungen erteilt. Der Stadtrat ist diesen Nebenbestimmungen mit Beschluss vom 26.06.2001 beigetreten.

10. Die Satzung in der Fassung vom 26.06.2001 lag in der Zeit vom 20.07.2001 bis einschließlich 06.08.2001 erneut öffentlich aus.
Bedenken und Anregungen von Bürgern gingen nicht ein.

11. Die Genehmigungsbehörde hat am 26.06.2001 den Bescheid vom 07.06.2001 geändert. Dieser Änderung ist der Stadtrat am 10.09.2001 beigetreten.

12. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Hartenstein vom 30.11.1999, modifiziert durch den Beitrittsbeschluss vom 26.06.2001 und 10.09.2001, überein.

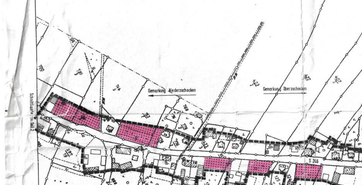
Hartenstein, den 24.09.2001

Steiner
Bürgermeister

13. Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Hartensteiner Stadtanzeiger Nr. 10/01 am 31.08.01 in Kraft getreten.
Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-13 und 34 BauGB durchgeführt worden.

Hartenstein, den 24.09.2001

Steiner
Bürgermeister



Maßstab 1 : 2 500

0 50 100 150 Meter

Bemerkung:

Die diesem Plan zugrundeliegenden amtlichen Pläne wurden durch Einzeichnung von fehlenden und noch nicht eingemessenen bestehenden Gebäuden ergänzt. Diese sind jedoch nicht exakt maßstäblich eingezeichnet.

Stadtrat
der Stadt Hartenstein

Satzung

über die Festsetzung der Grenzen und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

"Zschocken"

der Stadt Hartenstein

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 22.04.1993, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des BauGB vom 20.07.1996, i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 22.04.1993, § 83 SächsBO in der Fassung vom 26.07.1994 und § 4 SächsGemO in der Fassung vom 21.04.1993 hat der Stadtrat am 30.11.1999, Teilstück durch den Beitrittsbeschluss vom26.06.2001 und 10.09.2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Zschocken werden festgelegt.

§ 2
Abrundung

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Zschocken werden durch die Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB also Fassung und § 4 Abs. 2a BauGB Maßnahmen G abgerundet.

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen der abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteile Zschocken sind in den Lageplänen Teil 1 und Teil 2 vom 18.09.2001 im Maßstab 1 : 2 500 dargestellt. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§ 4
Baulicher Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Abrundungsflächen werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB also Fassung i.V.m. § 9 Abs. 1und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

(1) Art der baulichen Nutzung

Auf den Abrundungsflächen i.S. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG sind ausschließlich Wohnvorhaben dienende Vorhaben zulässig.
Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO.

(2) Wohn- und Schlafräume sind auf der dem Lärm abgewandten Seite zu errichten.

(3) Für den Einwirkungsbereich der BAB 72 müssen Aufenthaltsräume für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend der Lärmpegelbereiche IV und V der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ausgebildet werden. Die Anordnung der passiven Schallschutzmaßnahmen hat entsprechend den schalltechnischen Gutachten des Büros Kbg & Co. GmbH zu erfolgen.

(4) Eintrag der an landwirtschaftlichen Nutzflächen anliegenden Grundstücksgrenzen ist ein Zeichengrund aus mittel- und hochtonigem Oberlehmen bzw. hochenergiereiger Abschlämmasse mindestens 30 cm mächtig anzunehmen.

(5) Auf den Abrundungsflächen im Bereich der Grundstücke Flurstück-Nrn. 7304, 7442, 7533 und 776/3 der Gemarkung Niederzschocken ist das natürliche Gelände(niveau (mittlere Geländehöhe) der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Straßenmitte sind zur zum Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO zulässig.
Die maximale Wandhöhe wird in diesen Bereich auf 6,50 m über natürlichem Geländeniveau begrenzt. Gebäude dürfen die festgesetzte maximale Wandhöhe an keiner Gebäudeseite gegenüber der natürlichen Geländeoberkante überschreiten.

(6) Auf den Abrundungsflächen im Bereich der Grundstücke Flurstück-Nrn. 331 und 333/5 der Gemarkung Oberzschocken sind zusätzlich bei der Errichtung von Gebäuden folgende Bedingungen zu beachten:
- Schlafräume sind auf der nordwestlichen Gebäudeseite anzuordnen
- Gebäude mit Wohnnutzung sind von der 5 240 mindestens 10 m zurückzusetzen
- Außenwohnbereiche sind auf der der 5 246 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen

§ 5
Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und nicht überbauten Flächen auf den Abrundungsflächen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 Abs. 1 SächsBO folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

1. Für Verkehrs-, Stellplatz- und Hofflächen sind wasserdurchlässige Belläge zu verwenden.

2. Dachdeckungen sind in anthrazit oder schiefergrau auszuführen.

§ 6
Ordnungswidrigkeit

Eine Ordnungswidrigkeit i.S.d. § 81 SächsBO in der Fassung vom 26.07.1994 begeht, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen

§ 5 Nr. 1 Wahl des Belages für Verkehrs-, Stellplatz- und Hofflächen

§ 5 Nr. 2 Wahl des Bedachungsmaterials

handelt.

§ 7
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hartenstein, den 24.09.2001

Steiner
Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

1. Überandenfläche vor Wasserläufen sind aus ökologischen Gründen zur Unterhaltung und zum Hochwasserschutz von Bebauung freizuhalten (§ 50 SächsWG).

2. Die Einleitung von gesammelten Oberflächen- und gereinigten Abwasser in den Vorfluter bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. Bis zum Anschluß an eine zentrale Abwasseranlage sind Kleinkläranlagen nach DIN 4261 zur Abwasserbehandlung zu errichten, deren Genehmigungsfähigkeit in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zum stufenweisen Anbau der Abwasserentsorgung vom 01.03.1993 (VwVStAAA) beurteilt wird.

4. Bei der Errichtung von Gebäuden außerhalb der Ortsdurchfahrt ist das Anbau- und Zufahrtsverbot nach § 24 SächsStrG zu beachten.

5. Aufgrund der anstehenden geologischen Formation lassen sich geogen bedingt erhöhte Radonvorkommen in der Bodenluft nicht ausschließen. Es wird auf Maßnahmen zur radongeschützten Bauweise hingewiesen. Dabei sollte geziehert werden, daß das jährliche Mittel der Radonkonzentration von 250 Bq/m³ in der Raumluft nicht überschritten wird.

6. Archäologische Funde i.S.d. § 20 SächsDSchG (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gebäudereste, Gruben, Knochen, Gerätte aus Stein und Metall, Münzen, beurkundete Urkunden, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind unverändert zu sichern.

Zschocken bildet als Ganzes eine archäologische Denkmalzone.

Sämtliche Tiefbaumaßnahmen im Bereich der archäologischen Denkmalzone sind nach § 14 SächsDSchG denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

7. Aufnahmepunkte des amtlichen Lage- und Höhenbezugssystems sind entsprechend §§ 9 und 17 SVermG zu erhalten und zu schützen.
Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Vermessungs- und Grenzpunkte grundsätzlich nicht zu beseitigen bzw. zu verdecken. Grenzpunkte sind vor Baumaßnahmen durch das Staatliche Vermessungsamt, einem öffentlich bestellten Vermesser oder Urkundenvermessungsberechtigten aufmessen zu lassen.

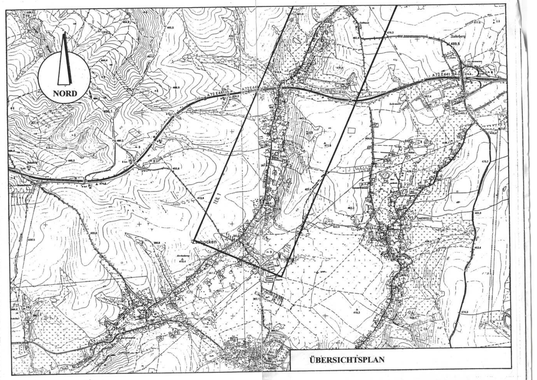
8. Die mit dem Anbau der BAB 72 gesetzlich vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen orientieren sich nur auf die vorhandene Bebauung. Bei Neubebauung im Einwirkungsbereich der BAB können keine Ansprüche auf Entschädigung oder Lärmschutz gegenüber der Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden.

9. Das Anbauverbot Sachsen ist im Einwirkungsbereich der BAB 72 im Baurechtsverfahren einzubeziehen.

10. Die Überbauung bzw. Überpflanzung von Abwasseranlagen ist unzulässig.

11. Auf die beeinflußbare Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bei geeigneten Untergrundverhältnissen bzw. die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser wird hingewiesen.

12. Hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes wird auf die Einhaltung der technischen Richtwerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, VDI 2718, VDI 2058, DIN 4109 und TA-Lärm hingewiesen.
Es werden passive Schallschutzmaßnahmen an Wohngebäuden und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf der dem Lärm abgewandten Seite empfohlen.


NORD
Kreis Zwickau
Landkreis Zwickau
Stadt Hartenstein
Ortsteil Niederzschocken
Ortsteil Oberzschocken
Ortsteil Zschocken
Ortsteil Hartenfels
Ortsteil Gerhardsgrün
Ortsteil Neudörfel
Ortsteil Hartmannsdorf
Ortsteil Culmitzsch
Ortsteil Wüstenbrand
Ortsteil Lößnitz
Ortsteil Waldenburg
Ortsteil Meinsdorf
Ortsteil Langenchursdorf
Ortsteil Kuhschnappel
Ortsteil Gersdorf
Ortsteil Bernsdorf
Ortsteil Rüsdorf
Ortsteil Kaufungen