



Große Kreisstadt Sebnitz

ERGÄNZUNGSSATZUNG „Bergstraße Sebnitz“

Teil B – Satzungstext

Entwurf vom 09.06.2026

Verfasser:

Burr – Landschaft pro Werte eG
Bischofswerdaer Straße 307
01844 Neustadt in Sachsen
Tel.: 03596 50 47 00

Bearbeiterin:

Dipl. – Ing. (FH) Jana Burr

Ergänzungssatzung „Bergstraße Sebnitz“

Die Große Kreisstadt Sebnitz erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, in Verbindung mit § 89 Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist und § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, folgende Satzung zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles:

§ 1 Geltungsbereich

Der in Teil A Planzeichnung eingezeichnete Geltungsbereich umfasst das Flurstück 732/3 (500 m²) der Gemarkung Sebnitz. Die beigegefügte Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB mit folgenden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 8 SächsBO:

- Zulässig sind ein Einfamilienhaus und untergeordnete Nebengebäude wie Garage, Carport, Gartenhaus einschließlich der befestigten Flächen für Zufahrt und Weg.
- Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise.
- Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten und Wege genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 3 Naturschutzfachliche und grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen:

V1 Minderung der Flächenversiegelung

Zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Flächenversiegelung auf das für die zulässige Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Nicht überbaute befestigte Flächen, insbesondere Zufahrten, Stellplätze und Wege, sind – soweit technisch möglich – mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Hierfür eignen sich beispielsweise wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit offenen Fugen. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge können Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen minimiert werden.

V2 Erhaltung und Schutz vorhandener Gehölze

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Birke sowie die drei Weißtannen sind dauerhaft zu erhalten. Sie übernehmen wichtige Funktionen für das Orts- und Landschaftsbild sowie als Lebensraumstrukturen für Tiere. Während der Bauausführung sind die Gehölze einschließlich ihres Wurzelbereiches wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Befahren, Materialablagerungen, Bodenauf- und -abträge sowie sonstige Beeinträchtigungen innerhalb der Schutzbereiche sind unzulässig. Für den Schutz der Gehölze während der Bauzeit sind die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere die DIN 18920, die RAS-LP 4 sowie die ZTV-Baumpflege, zu beachten.

V3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar, zulässig. Sofern Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich werden, ist vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass keine besetzten Nester, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind. Gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen oder Ausnahmen sind vor Durchführung der Maßnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Bäumen hat außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Hingewiesen wird auf den § 39 BNatSchG sowie die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Bodenschutz

Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes zu beachten. Diese beinhalten den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Umweltgut Boden sowie den Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen und sonstigen schädigenden Einflüssen §§ 1 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, ist es empfehlenswert, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen. Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen.

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nach § 8

Geologiedatengesetz (GeoIDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 GeoIDG und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10 GeoIDG. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten.

Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden. Für Raumbezugspunkte im Planungsgebiet ist das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3 in 01099 Dresden zuständig.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz hat am 19.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Bergstraße Sebnitz“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ . ____ . 202__ ortsüblich bekannt gemacht.

Sebnitz, den ____ . ____ . 202__

Siegel

Ronald Kretzschmar
Oberbürgermeister

Zu dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Fassung vom ____ . ____ . 202__ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ . ____ . 202__ bis ____ . ____ . 202__ beteiligt.

Sebnitz, den ____ . ____ . 202__

Siegel

Ronald Kretzschmar
Oberbürgermeister

Die Gemeinde hat die fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geprüft und entsprechend dem Abwägungsbeschluss am ____ . ____ . 202__ berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Sebnitz, den ____ . ____ . 202__

Siegel

Ronald Kretzschmar
Oberbürgermeister

Die Ergänzungssatzung „Bergstraße Sebnitz“ (Fassung ____ . ____ . 202__) mit dem Teil A Planzeichnung und Teil B Satzungstext wurde am ____ . ____ . 202__ vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Sebnitz als Satzung beschlossen sowie Teil C Begründung gebilligt.

Sebnitz, den ____ . ____ . 202__

Siegel

Ronald Kretzschmar
Oberbürgermeister

Die Ergänzungssatzung „Bergstraße Sebnitz“ (Fassung ____ . ____ . 202__) mit dem Teil A Planzeichnung und Teil B Satzungstext wird hiermit ausgefertigt.

Sebnitz, den ____ . ____ . 202__

Siegel

Ronald Kretzschmar
Oberbürgermeister

Die Ergänzungssatzung „Bergstraße Sebnitz“ (Fassung ____ . ____ . 202__) ist mit der Bekanntmachung vom ____ . ____ . 202__ im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Sebnitz gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sebnitz, den ____ . ____ . 202__

Siegel

Ronald Kretzschmar
Oberbürgermeister