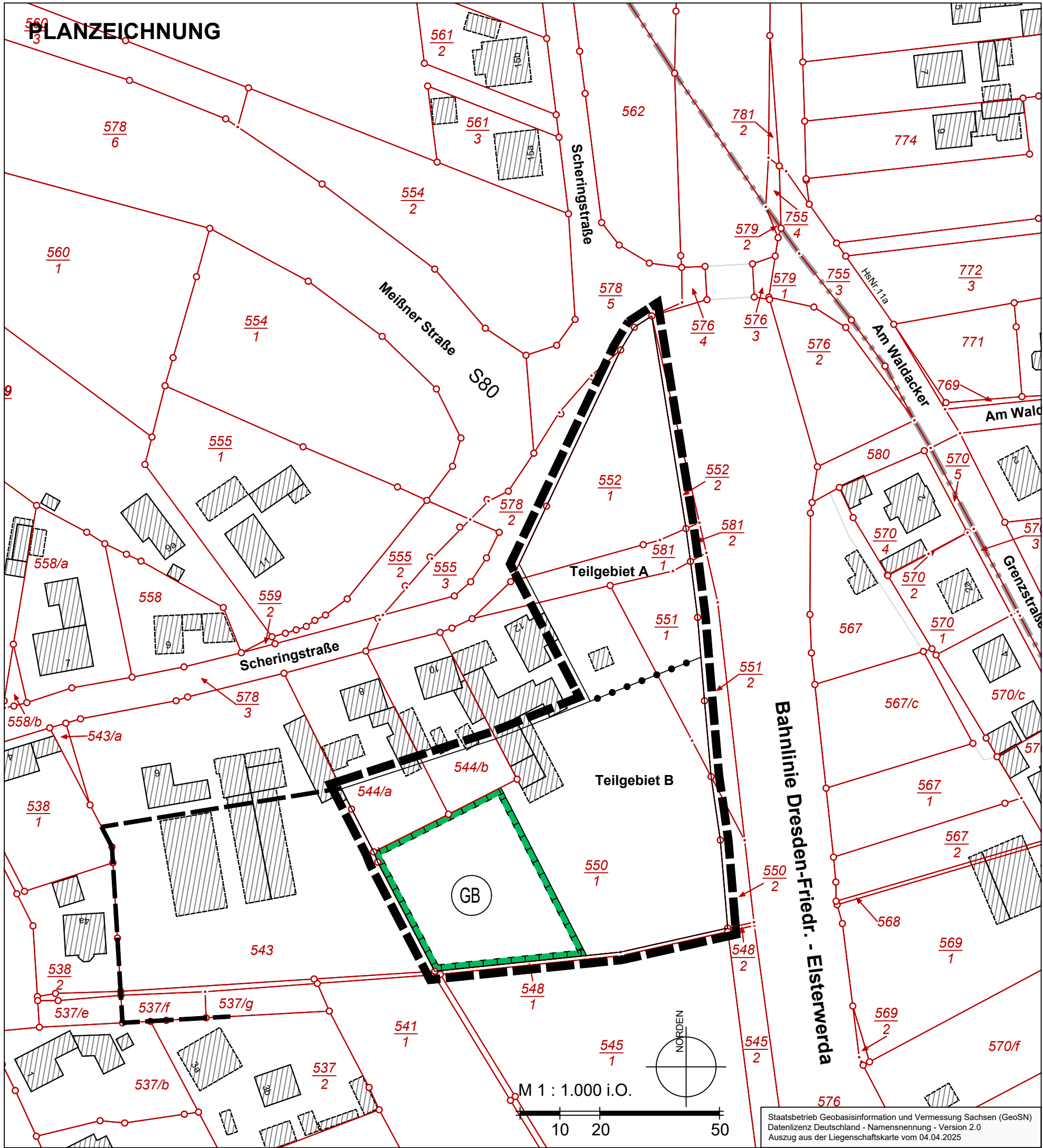




PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- - - Klarstellung Innenbereich

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

• • • Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
A
B

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Regelungen nach Sächsischem Naturschutzgesetz

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

GB Geschütztes Biotop

III. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

550 1 Flurstücksnummer
— vorhandene Flurstücksgrenzen
— vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

14,00 Bemaßung in Meter, z. B. 14,00 m

SATZUNGSTEXT

Satzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nr. 348), sowie des § 89 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 und Abs. 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 186), zuletzt geändert am 1. März 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 169) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 62), zuletzt geändert am 27. Juni 2025 (SächsGVBl. Seite 285) hat der Gemeinderat Niederau in seiner Sitzung am die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Scheringstraße 12 Niederau“ (1 Blatt) beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschlussnummer).

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niederau werden gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzungen entsprechend § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) festgelegt und entsprechend § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) einbezogen. Gemäß § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB werden die Klarstellungssatzung und die Ergänzungssatzung miteinander verbunden. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ist in der beigefügten Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung (M 1 : 1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

- 3.1 Aus städtebaulichen Gründen sind Wohngebäude im Teilgebiet B nicht zulässig.
- 3.2 Bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen, sind nur außerhalb der gesetzlich geschützten Biotopfläche zulässig.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen:

- 4.1 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das auf Dachflächen von baulichen Anlagen und sonstigen befestigten Flächen im Teilgebiet B anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten und vor Ort breitflächig zu versickern.
- 4.2 Flächenbefestigungen
Flächenbefestigungen für notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasser-durchlässig herzustellen.
- 4.3 Anpflanzung von Gehölzen
Innerhalb des Satzungsgebietes sind, außerhalb der gesetzlich geschützten Biotopfläche, sechs Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von 18 Sträuchern möglich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Inkrafttreten der Satzung durchzuführen. Folgende Arten werden zur Anpflanzung standortheimischer Laubbaumarten und traditioneller Obstbaum-Sorten (Hoch- oder Halbstamm, Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt, Stammum-fang 12 - 14 cm) bzw. geeigneter Sträucher empfohlen:

Laubbäume	Acer pseudoplatanus
Berg-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ahorn	Betula pendula
Hänge-Birke, Weiß-Birke	Carpinus betulus
Hainbuche	Prunus avium
Vogel-Kirsche	Pyrus communis
Wild-Birne	Salix alba
Silber-Weide	Sorbus torminalis
Elsbeere	
Obstbäume	
Äpfelsorten: Albrechtsapfel, Boikenapfel, Geflammtter Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Prinzenapfel, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Gravensteiner, Schöner aus Herrnhut, Laetitia, Roter Boskoop, Fräulein, Ontario, Goldparmäne, Gala, Klarapfel	
Birnensorten: Philipsbirne, Gute Graue, Herzogin Elsa, Petersbirne, Poiteau	
Kirschsorten: Büttners Rote Knorpel, Diemitzer Amarelle Donissens Gelbe, Drogans Gelbe Knorpel, Fromms Herz, Osteimer Weichsel, Teickners Schwarze Herzkirsche, Adlerkirsche Baertschi	
Hauszwetschge, Pflaume Reine Claude	
Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt)	
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus spec
Schneeball	Viburnum spec.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Regelungen des Sächsischen Naturschutzgesetzes
Das in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene und nach § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützte Biotop 6028-020 (zu § 30 BNatSchG) ist entsprechend der geltenden Regelungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 6 Hinweise

- 6.1 Artenschutz
Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Die nachfolgend genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.
Vermeidungsmaßnahmen
Bauzeitenregelung (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)
Gehölzfällungen bzw. Gebäudeabrisse sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum 1.10. bis 28.2. durchzuführen, um die Tötung/Verletzung von Individuen zu vermeiden. Vorhandene Nistkästen sind im selben Zeitraum umzuhängen bzw. zu ersetzen.
Werden Gebäude abgerissen, so sind die artenschutzrechtlichen Erfordernisse bzw. Befreiungen im Vorfeld mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Sollten Fällungen von Bäumen mit Höhlen und Spalten erfolgen müssen, ist vorab das Absuchen auf das Vorkommen des Eremiten durchzuführen. Es ist durch einen Fachgutachter nachzuweisen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind bzw. es sind entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der Population durchzuführen.
Bezüglich der Zauneidechsen ist bei geplanten Baumaßnahmen in der nördlichen Teilfläche (551/1, 552/1, 581/1 Gemarkung Niederau) vor der Baufeldfreimachung das Baufeld inklusive der zugehörigen Grundstückszufahrt mittels Errichten von Sperrzäunen abzugrenzen. Die Zauneidechsen sind durch einen Fachgutachter aus dem umzäunten Bereich in die angrenzenden offenen Flächen zu verbringen.
- 6.2 Gehölzschutzsatzung
Bei Gehölzfällungen ist darüber hinaus die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Niederau zu beachten.
- 6.3 Hinweise zu DIN-Normen
Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können bei der Gemeindeverwaltung Niederau, Rathenaustraße 4, 01689 Niederau, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Niederau, den
Bürgermeister

Hinweis (§ 4 Abs. 4 SächsGemO)
Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn
1. die Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Satzungen als Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 SächsGemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat
4. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist
a) Die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat, oder
b) Die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhaltes der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

GEMEINDE NIEDERAU



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Scheringstraße 12 Niederau
gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

PLAN
Entwurf
Fassung vom 28.05.2026