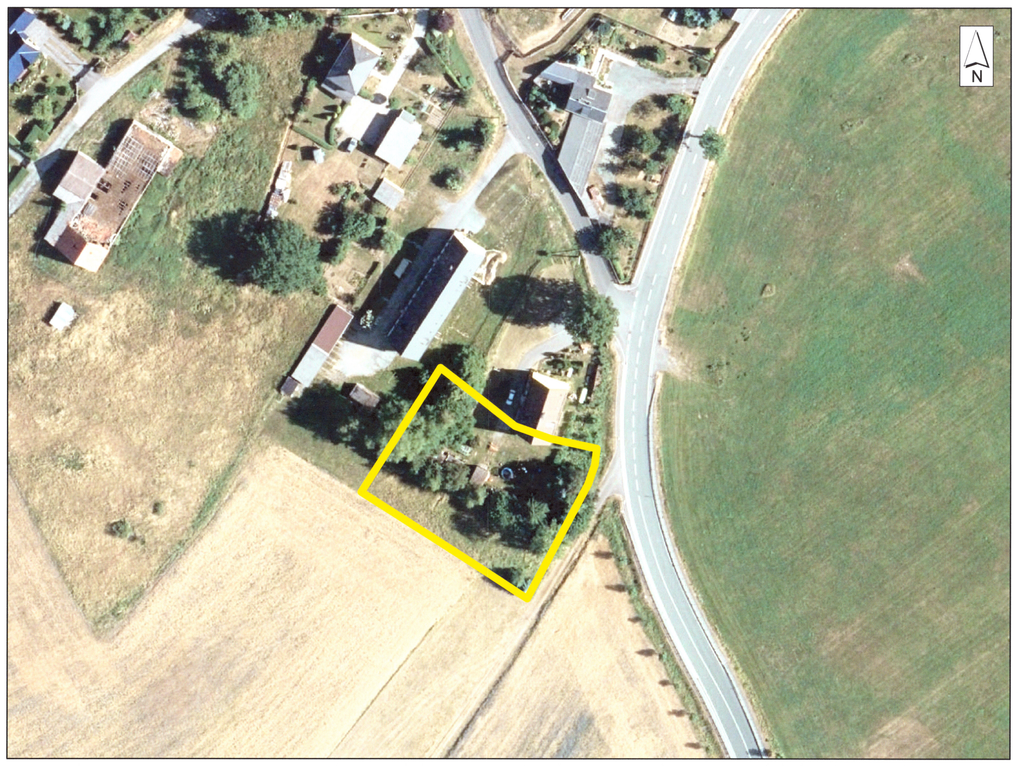
PLANZEICHNUNG

im Maßstab 1 : 1.000

Plangrundlage

Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Vogtlandkreis, Gemeinde/Gemarkung Weischlitz / Großzöbern (Stand August 2020). Nachtrag der Höhenlinien auf Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Stand: April 2016



Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen.
Stand: Juni 2019

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung

Ergänzungsfläche zur Einbeziehung einzelner städtebaulich geeigneter Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beflanzungen gemäß § 9 Abs. 25 a und Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Satzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sowie nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG (Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteilen einschließlich der Abrundungsflächen)

20 m Grenze der Bauverbotszone, nachrichtlich nach § 24 Abs. 1 SächsStrG

40m Grenze Bauvorbehaltszone, nachrichtlich nach § 24 Abs. 1 SächsStrG

Planzeichen der Plangrundlage

3,0 Maßangabe in m

Flurstücksgrenze

52/3 Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Aktualisierung der Plangrundlage nach Kartierung und Übernahme aus dem Luftbild durch die Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

490 Nachtrag Höhenlinien in m über NHN im DHHN2016

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 53/2 der Gemarkung Großzöbern, Gemeinde Weischlitz.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ergänzungsfläche wird nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Nr.1 BauGB einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.

§3 Naturschutzrechtliche Regelungen

(1) Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen.

(2) Durch den Eingriffsverursacher ist auf eigenem Grundstück je angefangener 40 m² versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Artenliste A oder ein standortgerechter Obstbaum gemäß Artenliste B zu pflanzen und zu erhalten.

(3) Durch den Eingriffsverursacher ist auf eigenem Grundstück die zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung aus freiwachsenden Sträuchern unter Beachtung des SächsNRG eine zweireihige Pflanzung standortgerechter, einmal verpflanzter Sträucher verschiedener Arten der Artenliste A oder B im Pflanzabstand von höchstens eineinhalb Metern zu pflanzen und zu erhalten. Auf der grundstücksabgewandten Seite der Hecke ist ein Saumstreifen von 1 m Breite einzurichten.

Maßnahmen zur Bestandspflege der Randeingrünung:
- Auf-den-Stock-Setzten einzelner Heckenabschnitte im zeitlichen Abstand von 10 bis 25 Jahren
- abschnittsweise Verjüngung
- Mahd des Saumes aller drei bis vier Jahre – kein Mulchen

Der Gehölzschnitt soll möglichst spät im Winter, jedoch spätestens Ende Februar erfolgen. Gehölzschnitt und die Mahd des Saumes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück sich die Heckenpflanzen befinden.

(4) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen. Als Flächeninanspruchnahme gilt die erste erdeingreifende Baumaßnahme innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes. Die Fertigstellung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist der Gemeinde Weischlitz anzuzeigen.

(5) Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:
- ausschließlich standortgerechte gebietseigene Gehölze verwenden,
- dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungserfordernis bei Abgängen,
- Fertigstellungs- und Unterhaltspflege nach guter fachlicher Praxis,
- Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen.

(6) Die Festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenlisten

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

Bäume		Sträucher und Kleingehölze	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Betula pendula	Hänge-Birke	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hain-Buche	*Lonicera xylosteum*	Rote Heckenkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	*Malus sylvestris*	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche	*Prunus spinosa*	Schlehe
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	*Pyrus pyraster*	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche	*Rosa spec*	Wild-Rosen
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rubus fruticosus/iaeus	Brom-/ Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide	*Salix spec.*	Strauchweiden
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde		

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (vgl. Anlage 1 der Begründung).

Artennegativliste:

Cotoneaster spec.	insb. Bodendecker	*Picea spec.*	Fichten/Silber/Blau/Stechfichten
Chamaecyparis spec. *Juniperus spec.*	Scheinzypressen Zypressengewächse	*Thuja spec.*	Lebensbäume

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

Hinweise

(1) Sollten Spuren bisher unbekannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.

(2) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet bzw. den Baufeldern werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.

(3) Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.

(4) Bauherren und ausführende Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Funde sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

(5) Die Pflanzung von Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme generell nicht zulässig. Auf den sonstigen Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollten nicht vorgenommen werden. Grundsätzlich wird die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.

(6) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies der unteren Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

(7) Gemäß §90 Abs.2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

(8) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz hat in öffentlicher Sitzung am 18.11.2019 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ergänzungssatzung III OT Großzöbern" nach §34 Abs.4 S.1 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich des Flurstücks 53/2 der Gemarkung Großzöbern beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Weischlitz, den 19.03.2021 Siegel Bürgermeister

2. Der Entwurf der Satzung Stand 10/2020 wurde am 06.10.2020 in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB durchzuführen.

Weischlitz, den 19.03.2021 Siegel Bürgermeister

3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB in Verbindung mit §3 Abs.2 BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17.11.2020 bis zum 17.12.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 11 vom 06.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 03.11.2020 eine Beteiligung der berührten Behörden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB.

Weischlitz, den 19.03.2021 Siegel Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 15.03.2021 geprüft und gemäß §1 Abs.7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Weischlitz, den 19.03.2021 Siegel Bürgermeister

5. Die Satzung wurde vom Gemeinderat am 15.03.2021 beschlossen.

Weischlitz, den 19.03.2021 Siegel Bürgermeister

6. Die städtebauliche Satzung sowie die dazugehörige Begründung mit Anlagen wurden ausgefertigt.

Weischlitz, den 19.03.2021 Siegel Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 01.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (gemäß §215 BauGB i.V.m. §4 Abs.4 Satz 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weischlitz, den 07.04.2021 Siegel Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL GEMÄSS §34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

ERGÄNZUNGSSATZUNG III OT GROSSZÖBERN FÜR DAS FLST. 53/2 GEMARKUNG GROSSZÖBERN, GEMEINDE WEISCHLITZ

Die Gemeinde Weischlitz erlässt gemäß §34 Abs.4 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 15.03.2021 folgende Ergänzungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich des Flurstücks 53/2 der Gemarkung Großzöbern, bestehend aus:
- der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- den textlichen Festsetzungen

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weischlitz, den 07.04.2021 Siegel Bürgermeister

GEMEINDE WEISCHLITZ

VOGTLANDKREIS

ERGÄNZUNGSSATZUNG III OT GROßZÖBERN NACH § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB FÜR DAS FLST. 53/2 GEMARKUNG GROßZÖBERN

STAND : 03 / 2021

MASSSTAB : M 1:1.000

PLANVERFASSER :

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG

BLATTGRÖSSE : 865 x 720