



Maßnahme (M 1:2000)
Anpflanzung von Bäumen nach Pflanzliste Laubbäume
Fläche für Grünlandextensivierung und Anpflanzung von Laubbäumen

Ausgleichsmaßnahme nach § 1a BauGB

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind für den Eingriff in den Naturhaushalt Ausgleichsleistungen entsprechend der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erbringen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Die zur Kompensation erforderliche Maßnahme ist entsprechend den Festsetzungen (zeichnerischer und textlicher Teil) hinsichtlich einer Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Nr. 20 BauGB und eines Pflanzgebotes gemäß § 9 I Nr. 25 a BauGB zu realisieren. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme ist 1 Jahr nach Fertigstellungsanzeige der Baumaßnahme zu realisieren. Die Realisierung der Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde (LRA Vogtlandkreis) formlos anzuzeigen.

Textlicher Teil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- Maße baulicher Nutzung (Grundfläche) (§ 9 I Nr. 1 BauGB, (§ 16 III, § 19 IV BauNVO)
Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 350 m² einschließlich aller Nebenanlagen nach § 19 IV BauNVO.
- Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)
Anliegenweg, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen u.ä. Flächen sind mit wasserdrüchtigem Material zu befestigen (z.B. Schotter, Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, o.ä.). Zum Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer i.V.m. einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei o.ä.) unzulässig.

3 Textliche Hinweise

- Bauen im Erdbebengebiet
Die Gemeinde Weischlitz, OT Kloschwitz ist der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R zuzuordnen. Die Vorgaben der DIN 4149 : 2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) sind deshalb im Plangebiet zu beachten.
- Bodenschutz / Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen
Notwendiger Mutterbodenabtrag und Mineralbodenaushub ist innerhalb des Satzungsgebiets wiederzuverwenden. Dabei ist anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) vor Baubeginn in vollem Umfang zu gewinnen und im nutzbaren Zustand zu erhalten. Ist dies nicht möglich, so ist anfallender Erdaushub sortenrein zwischenzulagern und so einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen des Untergrunds und des Erdaushubes, wie Schadstoffeinträge oder Vermischung mit Abfällen vermieden werden (z.B. Lagerung von Bauabfällen getrennt vom Bodenlager). Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast ergeben, so ist das Umweltamt des Landratsamtes Vogtlandkreis, untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde, Bahnhofstr. 46-48, 08523 Plauen, Tel. 03741/300-0, gemäß Anzeigepflicht des § 13 III SächsKrWBodSchG unverzüglich zu informieren. Werden daraufhin Untersuchungen veranlasst, sind diese nach Vorgabe der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Über Verwertung und Verbringung des Aushubmaterials ist je nach Schadstoffgehalt des ausgehobenen Materials zu entscheiden.
- Baugrunduntersuchungen
Die Durchführung orts- und vorhabenkonkreter Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Dabei ist auch auf evtl. Kampfmittelreste zu achten (vgl. dazu TH 3.7). Die bei Baugrunduntersuchungen gewonnenen wissenschaftlichen Erkenntnisse sind gemäß § 15 Sächs KrWBodSchG der zuständigen Behörde, dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Abt. 10, vorzulegen. Dies betrifft auch die Bohranzeige- und -ergebnismeldepflicht. Zudem sind bei der Durchführung von Aufschlussarbeiten die Regelungen des Geologiedatengesetzes zu beachten.
- Denkmalschutz
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Sollten archaische Funde oder Befunde auftreten, so besteht für diese Funde eine Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Bodengreifende Arbeiten bedürfen nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die ist vor Baubeginn einzuholen.
- Ver- und Entsorgungsleistungen sowie -anlagen
Für den Brandschutz ist eine Löschwassermenge von mind. 800 Liter / Minute für eine Löschdauer von 2 Stunden innerhalb eines Umkreises von 300 m zur Verfügung zu stellen. Zu den Löschwasserentnahmestellen müssen für die Feuerwehr entsprechende Zufahrten vorhanden sein, die den Anforderungen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ genügen. Dieser Hinweis gilt analog für Zufahrten zu geplanten Objekten (Gebäude und ähnliche bauliche Anlagen). Sperrpfosten, Sperrbalken, Schranken u. dgl. im Zuge der Feuerwehzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschielung öffnen lassen.
- Vermessung
Gemäß § 6 Abs. 3 SächsVermKatG hat der Eigentümer die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster unverzüglich, spätestens zwei Monate nach Abschluss der Maßnahme, für nach dem 24 Juni 1991 abgebrochene, neu errichtete, in ihren Außenmaßen wesentlich veränderte Gebäude oder die veränderte Nutzung eines Flurstückes auf seine Kosten zu veranlassen. Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Grenzpunkte weder zu beseitigen noch zu verändern. Gegebenenfalls sind Grenzpunkte im ausgewiesenen Bereich vor der Baumaßnahme durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) sichern zu lassen.
- Kampfmittel
Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren (Tel. 0351/85010) und die nächste Polizeidienststelle zu informieren (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu befehlen.

§ 2 Geltungsbereich
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem zeichnerischen Teil (M 1 : 1.000) festgelegt.
Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und die Ergänzungssatzung nach Nr. 3 als Innenbereichssatzung miteinander verbunden.

- Für die verbundene Innenbereichssatzung wird Folgendes festgelegt:
- Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
Die Klarstellungssatzung legt die vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kloschwitz deklaratorisch fest. Die Klarstellung des Innenbereiches bezieht sich auf den nordöstlichen Teil der Rößnitzer Straße und ist im zeichnerischen Teil (M 1 : 1.000) maßgebend mit grau durchgezogener Linie dargestellt. Die gleichfarbige äußere Strichlinie dient ausschließlich der optischen Verdeutlichung.
 - Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
Die Ergänzungssatzung bezieht die umgriffene Außenbereichsfläche des Flurstücks 14 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kloschwitz ein, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs an der Rößnitzer Straße entsprechend geprägt ist. Die einzubeziehende Fläche ist im zeichnerischen Teil (M 1 : 1.000) maßgebend mit schwarz durchgezogener Linie dargestellt. Die gleichfarbige äußere Strichlinie dient ausschließlich der optischen Verdeutlichung.

- Innerhalb der durch § 2 Nr. 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
- Innerhalb der durch § 2 Nr. 2 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (M 1 : 1.000) und textlichen Teil, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 4 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Weischlitz, den 27.09.2021

Bürgermeister der Gemeinde Weischlitz

Verfahrensvermerke

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom 31.08.2020 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
(*) im räumlichen Geltungsbereich

Plauen, den 29.09.2021
Der Amtsleiter Sachgebietsleiter
Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.08.2019 (Beschluss Nr. 2019/...) beschlossen, einen Teil des im Geltungsbereich der Satzung liegenden Flurstücks 14 der Gemarkung Kloschwitz in den Innenbereich einzubeziehen. (Aufstellungsbeschluss)

Gemeinde Weischlitz, 27.09.2021

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16.03.2020 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rößnitzer Straße Flst.14“, Gemarkung Kloschwitz mit zeichnerischem und textlichem Teil in der Fassung vom 19.12.2019 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen (Beschluss Nr. 2020/23)

Gemeinde Weischlitz, 27.09.2021

Dieser Beschluss sowie Ort, einschließlich der Internetadressen, und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 19.12.2019 der Satzung wurden durch Abdruck am 03.03.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Weischlitz ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben. Auf das Absehen von der Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13 III, Satz 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Entwurfsunterlagen haben in der Zeit vom 14.08.2020 bis zum 14.08.2020 während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. Die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung im Internetportal der Gemeinde Weischlitz und über das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen erfolgte ab dem 14.08.2020, die Auslegung des Entwurfs in diesen Stellen erfolgte vom 14.08.2020 bis 14.08.2020.

Gemeinde Weischlitz, 27.09.2021

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16.06.2021 die Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise abgewogen und die Abwägungsbeschlüsse gefasst (Beschluss Nr. 2021/23)

Gemeinde Weischlitz, 27.09.2021

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Rößnitzer Straße Flst.14“, Gemarkung Kloschwitz mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 04.08.2021 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.08.2021 mit Beschluss-Nr. 2021/23 als Satzung beschlossen. Die Begründung vom 04.08.2021 wurde mit selben Beschluss-Nr. gebilligt.

Gemeinde Weischlitz, 27.09.2021

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 IV Nr. 1 und 3 BauGB „Rößnitzer Straße Flst.14“, Gemarkung Kloschwitz mit zeichnerischem und textlichem Teil gemäß Satzungsbeschluss Nr. 2021/23 des Gemeinderats vom 20.08.2021 wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Weischlitz, 27.09.2021

Der Beschluss der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 IV Nr. 1 und 3 BauGB „Rößnitzer Straße Flst.14“, Gemarkung Kloschwitz mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 04.08.2021 als Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung vom 04.08.2021 auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Gemeinde Weischlitz am 08.08.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie ihre Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB; § 4 SachGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist damit am 08.08.2021 in Kraft getreten.

Gemeinde Weischlitz, 11.10.2021

Die Einstellung der in Kraft getretenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 IV Nr. 1 und 3 BauGB „Rößnitzer Straße Flst.14“, Gemarkung Kloschwitz mit Begründung auf den offiziellen Internetseiten der Gemeinde Weischlitz und das zentrale Internetportal des Freistaats Sachsen erfolgte am 08.10.2021

Gemeinde Weischlitz, 11.10.2021

1 Erläuterung zeichnerischer Festsetzungen gemäß Planeintrag

Planzeichen	Festsetzung	Rechtsgrundlage
GR 350m ² Z II	1.1 Maß der baulichen Nutzung zulässige Grundfläche maximal zulässige Vollgeschosse	§ 9 I Nr. 1 BauGB § 16 II Nr. 1 BauNVO § 16 II Nr. 3 BauNVO
	1.2 Überbaubare Grundstücksfläche Baugrenze	§ 9 I Nr. 2 BauGB § 23 I BauNVO
	1.3 Grenze räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	§ 34 IV Nr. 3 BauGB
	1.4 Grenze Klarstellungssatzung	§ 34 IV Nr. 1 BauGB

2 Nachrichtliche Übernahmen

Zeichen	Erläuterung
	Grenze Landschaftsschutzgebiet Leubnitz - Tobertitzer Riedelgebiet (nach rechtswirksamer Ausgliederung Ende 10/2020)
	Wohn- und Nebengebäude, neu errichtet (Rechtsgrundlage: § 34 BauGB)
	bestehende Wohn- und Nebengebäude
	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung innerhalb räumlicher Geltungsbereich Ergänzungssatzung
	Flurstücksgrenzen mit Bezeichnung außerhalb räumlicher Geltungsbereich Ergänzungssatzung

- Maßnahme:
Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird pro 50 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von einem Baum aus der Pflanzliste Laubbäume (Pflanzqualität: stammbildende Hochstammstörmer mit einem Mindestumfang von 12 bis 14 cm in 1 m Stammhöhe, Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verschult) festgelegt.
- Dazu sind im Maßnahmenbereich mindestens 7 heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (gemessen in 1 m Höhe) gemäß der Pflanzliste Laubbäume in Reihe zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll mindestens 15 und maximal 20 m betragen.
- Die Anpflanzungen sind nach § 9 I Nr. 25b auf Dauer zu erhalten, Verluste an gepflanzten Gehölzen sind zu ersetzen. Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Erhaltung der Gehölze dienen, sind durchzuführen.
- Die bestehende Bodenbedeckung ist im umgriffenen Bereich durch begleitende Pflegemaßnahmen der anstehenden Ruderalfläche zu extensivem Grünland frischer Standorte zu entwickeln. In den ersten Jahren ist bis zu 3 mal jährlich zu mähen und das Mähgut zu entfernen, um den Boden auszuhagern (Nährstoffentzug). Danach ist die Schnittintensität auf 1 - 2 Schnitte / Jahr zu reduzieren. Die 1. Mahd ist dabei zwischen Mitte Juni und Mitte Juli durchzuführen. Auf Düngung und Schädlingsbekämpfung ist zu verzichten.

Pflanzliste Laubbäume

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB „Rößnitzer Straße Flst.14“, Gemarkung Kloschwitz

Die Gemeinde Weischlitz erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. § 4 II der Sächsischen Gemeindeordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist, nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz vom 20.08.2021 die folgende verbundene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rößnitzer Straße Flst.14 Gemarkung Kloschwitz“:

§ 1 Bestandteile der Satzung
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besteht aus dieser Satzung sowie ihrem zeichnerischen Teil (M 1 : 1.000) und textlichen Teil.

Nr.	Planzeichnung / Änderungen	Datum	Name	geprüft am	Name
1	Entwurf	19.12.2019,	Leißner	19.12.2019,	Zahn
2	Satzungsfassung	04.08.2021,	Leißner	04.08.2021,	Zahn
Träger der Planungshoheit: Gemeinde Weischlitz Am Alten Gut 3 08538 Weischlitz		Entwurfsverfasser: Umweltplanung Zahn und Partner GbR Am Dr.-Dittes-Denkmal 1, 08485 Lengsfeld Tel. 0800 897 897 8		04.08.2021	
Projekt: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rößnitzer Straße Flst.14“, Gemarkung Kloschwitz		Datum	Datum	Bearbeiter	
Karte: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit zeichnerischem und textlichem Teil		Datum	Datum	Zahn	
Karten-Nr.: 1		Datum	Datum	Leißner	
Maßstab: 1 : 1000		Datum	Datum		
Datei: 080821_KLS+EGS_R_EV_SF		Datum	Datum		