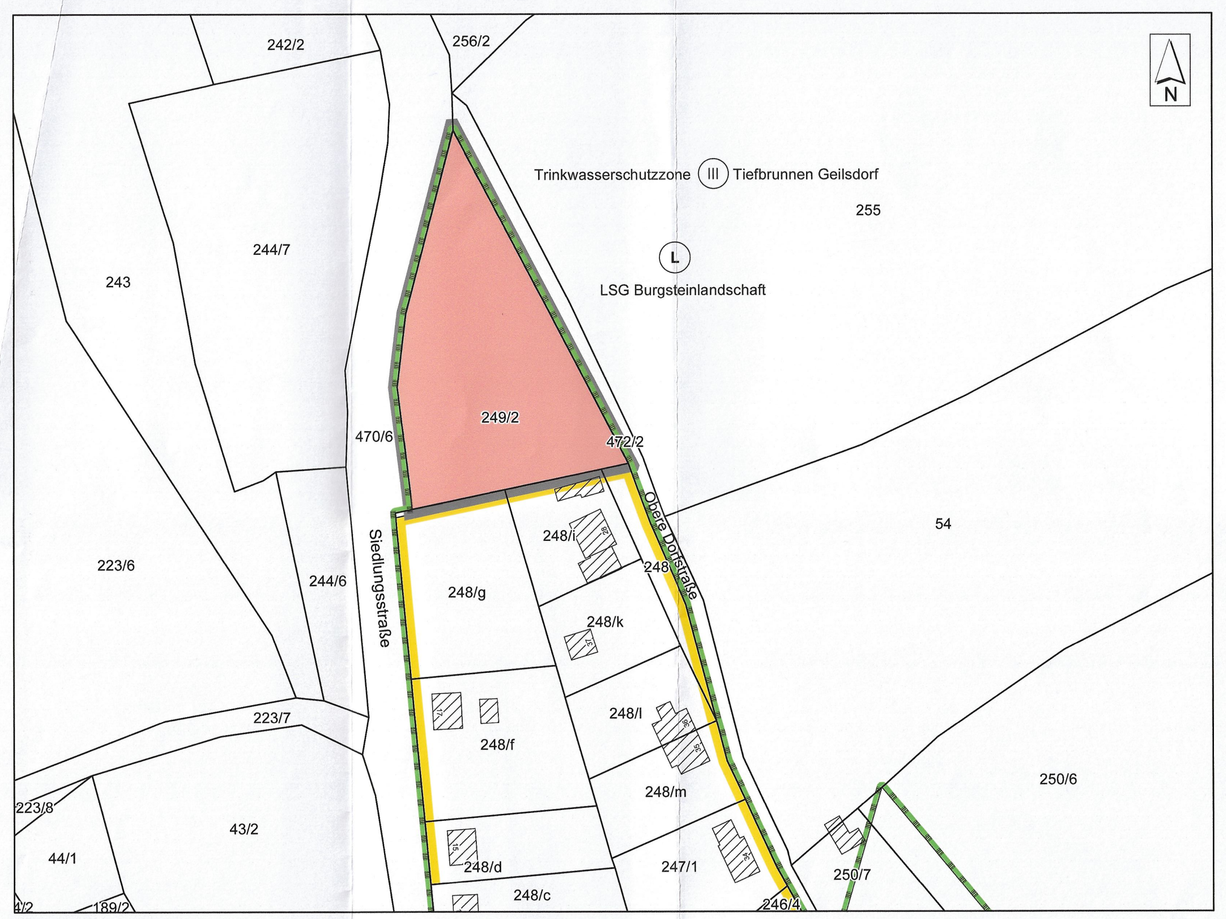
PLANZEICHNUNG

im Maßstab 1 : 1.000



Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Gemeinde Weischlitz, Gemarkung Geilsdorf, Stand November 2021.

Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Stand Juni 2019

Die Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich stimmt mit dem amtlichen Nachweis im Liegenschaftskataster überein. Stand: 28.04.2023

Landratsamt Vogtlandkreis,
Amt für Kataster und Geoinformation

Plauen, den 10.05.2023 Siegel Sachgebietsleiter (Beyer)

Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation ung Vermessung Sachsen
Stand Juni 2019

Zeichenerklärung

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

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB im maßgeblichen Planbereich

Planzeichen der Plangrundlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

417/5 Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen

L Landschaftsschutzgebiet Burgsteinlandschaft

III Trinkwasserschutzzone 3 Tiefbrunnen Geilsdorf

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 249/2 der Gemarkung Geilsdorf, Gemeinde Weischlitz.

(2) Die Klarstellungslinie der Klarstellungssatzung verläuft auf der Flurstücksgrenze zwischen dem 249/2 im Norden und den Flurstücken 248/g, 284/i und 248 im Süden.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) 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.

(2) Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

§ 3 Weitere Festsetzungen

(1) Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

(2) Flachdächer von Wohngebäuden sowie Carports und sonstige Nebenanlagen sind mit einer standortgerechten extensiven Dachbegrünung auszuführen.

(3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern in Verbindung mit der Dachbegrünung zulässig.

(4) Der Eigentümer hat eine Löschwasserzisterne mit einem Volumen min. 96 m³ zu errichten und mit Löschwasser vorzuhalten.

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen

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

(2) Durch den Eingriffsverursacher ist auf der zugeordneten Ausgleichsfläche 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) 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.

(4) 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.

(5) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes und anderer versiegelter Flächen auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(6) Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare notwendige Maß zu begrenzen. Vorgärten und Gärten sind entsprechend als Grünflächen anzulegen. Die Herstellung der Zufahrten und Stellplätze ist mit mindestens 25 % wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

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

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

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

(5) 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.

(6) Gemäß § 14 SächsDschG bedürfen Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „OBERE DORFSTRAßE/ SIEDLUNGSSTRAßE FLST. 249/2 OT GEILSDORF"

Die Gemeinde Weischlitz erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705), 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 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 20.03.2023 folgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Obere Dorfstraße/Siedlungsstraße Flst. 249/2 OT Geilsdorf", bestehend aus:

- der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- den textlichen Festsetzungen

in der Fassung 03/2023.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weischlitz, den 26.06.2023 Siegel Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz hat in öffentlicher Sitzung am 17.01.2022 die Aufstellung der Klarstellung- und Ergänzungssatzung „Obere Dorfstraße/ Siedlungsstraße Flst. 249/2 OT Geilsdorf" nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für das Flurstücks 249/2 der Gemarkung Geilsdorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

   Weischlitz, den 26.06.2023 Siegel Bürgermeister

2. Der Entwurf der Satzung Stand 03/2022 wurde am 25.04.2022 in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB durchzuführen.

   Weischlitz, den 26.06.2023 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 17.05.2022 bis zum 17.06.2022 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. 5 vom 06.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 13.04.2022 eine Beteiligung der berührten Behörden gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB.

   Weischlitz, den 26.06.2023 Siegel Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 21.11.2022 geprüft und gemäß § 1 Abs.7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

   Weischlitz, den 26.06.2023 Siegel Bürgermeister

5. Die Satzung wurde vom Gemeinderat am 20.03.2023 beschlossen.

   Weischlitz, den 26.06.2023 Siegel Bürgermeister

6. Die städtebauliche Satzung sowie die dazugehörige Begründung mit Anlagen wurden am 26.06.23 ausgefertigt.

   Weischlitz, den 26.06.2023 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 07.07.2023 im Amtsblatt Nr. 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 10.07.2023 Siegel Bürgermeister

GEMEINDE WEISCHLITZ

VOGTLANDKREIS

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „OBERE DORFSTRAßE/SIEDLUNGSSTRAßE FLST. 249/2 OT GEILSDORF"

STAND : 03 / 2023

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 : 1075 x 590