



PLANGRUNDLAGE
Die Plangrundlage (Stand 12/2018) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Landkreis Vogtlandkreis; Gemeinde Falkenstein/Vogtl.– Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein.
Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Stand: Juni 2016

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB im maßgeblichen Planbereich
- Grenze und Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- ① Lfd. Nr. der Ergänzungsflächen

Planzeichen der Plangrundlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- 55 Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- FFH Grenze des Flora-Fauna-Habitat Gebietes (FFH) „Trieftal“
- ÜS Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG)

Hinweise

- Gewässer
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- 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.1063)
- 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)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- §1 Geltungsbereich**
(1) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungsatzung umfasst Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Schönau der Stadt Falkenstein/Vogtl.
(2) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig folgende Flurstücke der Gemarkung Schönau:
Fläche I: Flst.-Nr.127/3 (vollständig).
Fläche II: Flst.-Nr.9/b (teilweise) 262 (vollständig).
Fläche III: Flst.-Nr. 209/2, 209/e, 209/f (teilweise).
Fläche IV: Flst.-Nr. 208/2 (vollständig).
- §2 Zulässigkeit von Vorhaben**
(1) Die Ergänzungsflächen werden gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach §34 Abs.4 Satz1 Nr.1 BauGB einbezogen.
(2) Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §34 BauGB i.V.m. einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.
- §3 Weitere Festsetzungen**
(1) Innerhalb der Ergänzungsflächen sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
(2) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- §4 Naturschutzrechtliche Regelungen**
(1) Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §51a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen.
(2) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat der Eingriffsverursacher pro 40 m² versiegelter Bodenoberfläche einen Laub- oder Obstbaum oder 4 lfd. m einer geschlossenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) gemäß Artenliste zu erhalten oder innerhalb der Ergänzungsgrundstücke zu pflanzen.
(3) 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.

Artenlisten

Artenliste A – Bäume

- Bäume**
- | | |
|-----------------|---------------------|
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Gem. Esche | Fraxinus excelsior |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Trauben-Kirsche | Prunus padus |

Außer den festgesetzten Laub- und Obstbäumen können auch heimische Sträucher verwendet werden.

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). Außer den festgesetzten Laub- und Obstbäumen können auch heimische Sträucher verwendet werden.

Artenliste C – Sträucher

- Sträucher**
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Schwarzer-Holunder | Sambucus nigra |
| Roter-Holunder | Sambucus racemosa |
| Wild-Rosen | Rosa spec. |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Weissdorn | Crataegus spec. |
| Hasel | Corylus avellana |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| Weiden | Salix spec. |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Artennegativliste:

Zypressen, Scheinzypressen, Lebensbäume, Silber-, Blau- und Stechfichten
Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

HINWEISE

- 1) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- 2) Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BbodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- 3) Aus dem Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei konkreten Baumaßnahmen sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfinden gemäß §20 SächsDschG hinzuweisen.
- 4) Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BbodSchG bekannt werden, so ist dies dem Referat 23.5 Abfallrecht- und Bodenschutz des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
- 5) Aufgrund der hohen, geländemorphologisch und boden-physikalisch bedingten Erosionsgefährdung bei Starkniederschlägen, sind bei den Erbau- bzw. Erschließungsarbeiten bereits planungsseitig geeignete Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der erosionsgefährdeten Gebiete können dem Fachinformationssystem Boden (FIS Boden) unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/331144.htm> entnommen werden.
- 6) 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 jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollen ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt wird die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.
- 7) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BbodSchG bekannt werden, so ist dies dem LRA Landkreis Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
- 8) 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.
- 9) 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 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 10) Die Stadt Falkenstein/Vogtl. befindet sich in der Erdbebenzone 1. Auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-04 Bauen in deutschen Erdbebengebieten wird hiermit hingewiesen.
- 11) Sollten Spuren bisher unbekannter alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- 12) Aufgrund der geologischen Verhältnisse können im Plangebiet geogen bedingt erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Stadt Falkenstein/Vogtl. hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Falkenstein/Vogtl., den Siegel Bürgermeister
2. Der Entwurf der Satzung Stand 01/2019 wurde am in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB durchzuführen.
- Falkenstein/Vogtl., den Siegel Bürgermeister
3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. §3 Abs.2 BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zeitgleich erfolgte mit Schreiben vom die Beteiligung der berührten Behörden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. vom erfolgt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom bis zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen zugänglich gemacht.
- Falkenstein/Vogtl., den Siegel Bürgermeister
4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gemäß §1 Abs.7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Falkenstein/Vogtl., den Siegel Bürgermeister
5. Die Satzung wurde am vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen.
- Falkenstein/Vogtl., den Siegel Bürgermeister
6. Die Satzung wurde ausgefertigt.
- Falkenstein/Vogtl., den Siegel Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 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 §214 und §215 BauGB i.V.m. §4 Abs.4 Satz 4 SächsGemO) hingewiesen.
- Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
- Falkenstein/Vogtl., den Siegel Bürgermeister

STADT FALKENSTEIN / VOGTL.

LANDKREIS VOGTLANDKREIS
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
ORTSTEIL SCHÖNAU

BEARBEITUNGSSTAND : VORENTWURF 01 / 2019
MASSTAB : M 1:2.000

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

- der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000
- den textlichen Festsetzungen

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Falkenstein/Vogtl., den Siegel Bürgermeister

BLATTGRÖSSE : 1140 x 590