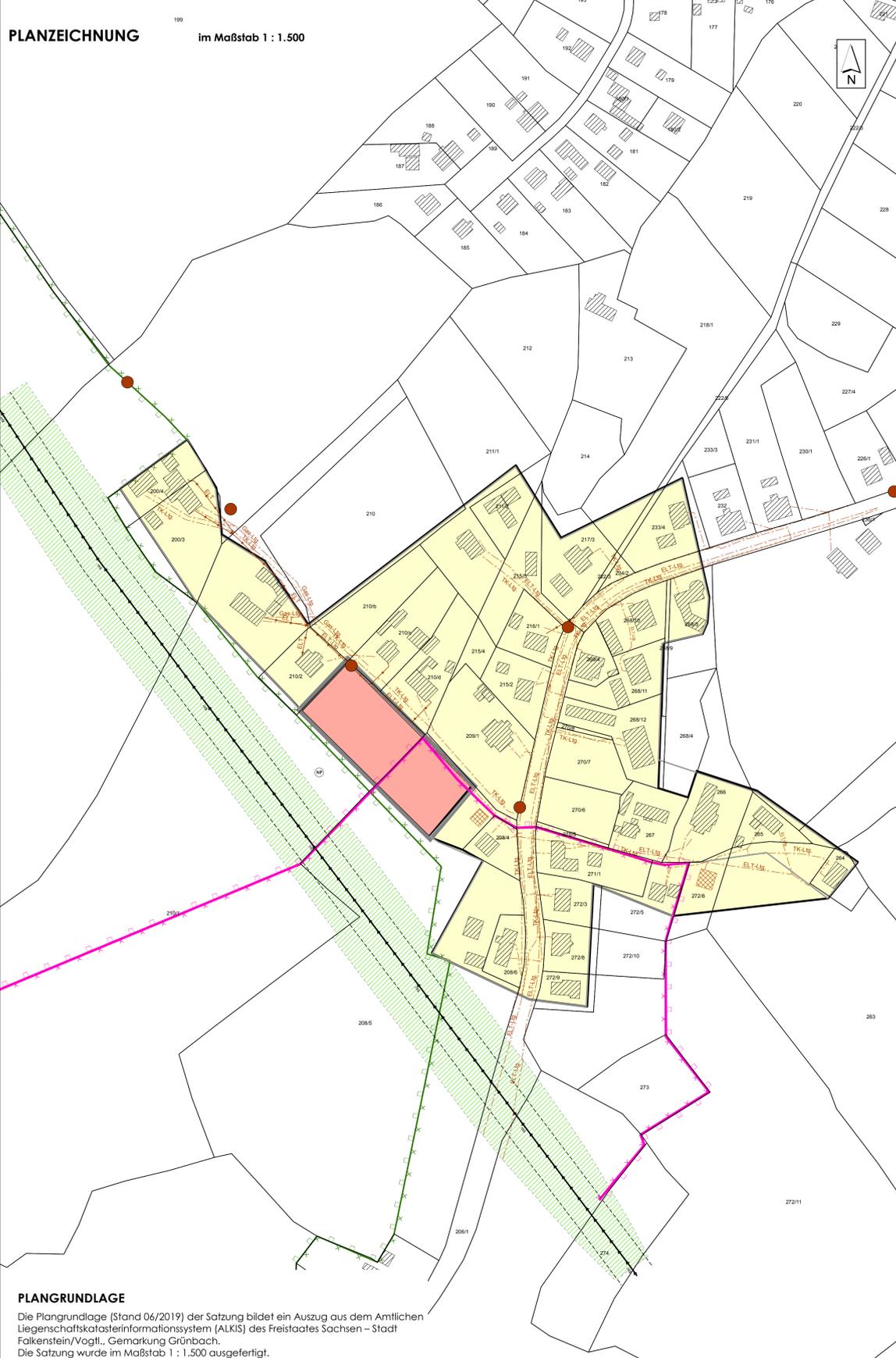


PLANZEICHNUNG

im Maßstab 1 : 1.500



PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage (Stand 06/2019) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen – Stadt Falkenstein/Vogtl., Gemarkung Grünbach. Die Satzung wurde im Maßstab 1 : 1.500 ausgefertigt.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Ergänzungsfläche zur Einbeziehung einzelner städtebaulich geeigneter Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planzeichen der Plangrundlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

- Gemarkung Grünbach "Punkte des Liegenschaftskatasters"
- Naturpark Erzgebirge/Vogtland
- Grenze der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Talsperrenschutzbereich
- Trinkwasserschutzzone II B und Trinkwasserschutzzone III
- ELT-Ltg. Elektroleitungen unterirdisch (Mittel- und Niederspannungsleitungen)
- ELT-Ltg. Elektroleitungen oberirdisch
- Hochspannungsfreileitung oberirdisch
- Schutzbereich Hochspannungsleitung
- TK-Ltg. Telekommunikationsleitungen unterirdisch
- Gas-Ltg. Gasleitung unterirdisch
- Gebäudenachtrag Übernahme (ungenau)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

- Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungsatzung umfasst Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Grünbach, Gemeinde Grünbach.
- Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung hat Anteil an den Flurstücken Nr. 208/5 und 210/1 der Gemarkung Grünbach.

§ 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 Satz 1 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 Weitere Festsetzungen

- Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

- Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück je angefangener 40 m² versiegelter Grundfläche
 - ein standortgerechter, heimischer Laubbau gemäß der Artenliste A oder
 - ein standortgerechter Obstbaum gemäß Artenliste B oder
 - vier laufende Meter einer geschlossenen zweireihigen Hecke mit je zwei Strüchern pro laufendem Meter aus standortgerechten Strüchern gemäß Artenliste A zu pflanzen und zu erhalten.
- Die ausgleichsrelevanten Baum- und Heckenpflanzungen sind innerhalb des Plangebietes in den zum Außenbereich orientierten Grundstücksteilen unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben einzuordnen.
 - Laubbäume gemäß der Artenliste A** – Baumschulware mit Wurzelballen, dreimal verpflanzt mit 12/14 cm Mindeststammumfang und 1 m Höhe
 - Obstbäume gemäß der Artenliste B** – Baumschulware mit Wurzelballen, Stammlänge 1,60 bis 1,80 m und einem Mindeststammumfang von 7 cm in 1 m Höhe
 - Strücher und Kleingehölze für Hecken gemäß Artenliste A** – leichte und verpflanzte Sträucher, mindestens 100 bis 125 cm Wuchshöhe, mindestens 60 bis 100 cm Breite, wurzelnackt oder im Container.
 - Sollsträucher gemäß Artenliste A** – mindestens dreimal verpflanzt, mindestens 100 bis 125 cm Wuchshöhe, mindestens 60 bis 100 cm Breite, mit Ballen, Drahtballen oder Container.
- Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenem Grundstück zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Gemeinde Grünbach anzuzeigen.
- Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß den Artenlisten A und B gleichwertig zu ersetzen.
- Bodenversiegelung ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.

Artenliste

Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze

Bäume	Sträucher und Kleingehölze
Acer campestre	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Euonymus europaeus
Betula pendula	Gestapo germanica
Carpinus betulus	Ligustrum vulgare
Fagus sylvatica	Lonicera xylosteum
Prunus avium	Malus sylvestris
Quercus petraea	Prunus spinosa
Quercus robur	Pyrus pyrastris
Salix caprea	Rosa spec.
Sorbus aucuparia	Rubus fruticosus/aeus
Tilia cordata	Salix spec.
Tiliaplathyphyllos	Sambucus nigra
	Viburnum opulus

Artenliste B – Obstsorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Die Artenliste B wird um sämtliche einheimischen Obstsorten ergänzt.

Artennegativliste

Cotoneaster spec.	insb. Bodendecker	Picea spec.	Fichten
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressen	Thuja spec.	Lebensbäume
Juniperus spec.	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden

Hinweise

- Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen.
- Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- Bei Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Erosionsschutz und zum Schutz vor Bodenverdichtung zu treffen. Diese Maßnahmen sind sowohl auf das Plangebiet selbst, als auch auf die angrenzenden Flächen landwirtschaftlicher Nutzung abzustimmen.
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Drainageanlagen benachbarter Landwirtschaftsflächen in einem funktionsfähigen Zustand erhalten bleiben.

- Auf die Einhaltung des Grenzabstandes gemäß § 10 SächsNRG wird hingewiesen. Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75 m oder, falls die Bäume, Sträucher oder Hecken über 2 m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.
- Innerhalb der Entzeilen können Lärm- und Staubbelastungen von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen ausgehen.
- Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder einer Altlast ergeben (z. B. organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser), ist gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich die Untere Abfall- & Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis über diesen Sachverhalt zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dieser Behörde abzustimmen.
- Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts- und vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.
- Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 SächsKrWBodSchG an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.
- Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerStG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerStGDV) gegenüber dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen.
- Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.
- Insbesondere bei der Errichtung oder Veränderung von Haupt- und Nebengebäuden wird empfohlen, durch bauliche und technische Maßnahmen einen möglichst hohen Anteil des Bedarfs an Wärme und Strom durch den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) oder Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) zu erzeugen.
- Bei Bauvorhaben sind die Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- Bei Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vernässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.
- Sollten im Zuge von Bauvorhaben Punkte der Grundlagenvermessung oder Punkte des Liegenschaftskatasters gefährdet sein, wird um eine rechtzeitige Mitteilung gebeten. Zuständig für die Punkte des Liegenschaftskatasters ist das Amt für Kataster und Geoinformation des Landratsamtes Vogtlandkreis. Zuständig für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN).
- Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, besteht die Verpflichtung diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung).
- Mit der Klarstellungsatzung legt die Gemeinde Grünbach im entsprechenden Planausschnitt die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB fest (Klarstellung). Über diesen Planausschnitt hinaus ist eine Weiterführung der Klarstellung entlang der Siedlichfürer Straße in nordöstliche Richtung baurechtlich gegeben.

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS UND DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 1 UND 3 BAUGB

Die Gemeinde Grünbach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie nach § 89 SächsBO in Verbindung mit § 4 SächsGemO die 1. Änderung der Klarstellungsatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siedlichfürer Straße in Grünbach zur Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Ortsteil Grünbach, bestehend aus

- der Planzeichnung im Maßstab 1:1.500 und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Grünbach, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Grünbach hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungsatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siedlichfürer Straße in Grünbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im _____ im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Grünbach, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

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

Grünbach, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

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

Grünbach, den _____ 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 _____ 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.

Grünbach, 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.

Grünbach, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

5. Die Satzung wurde am _____ vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Grünbach, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

6. Die Satzung wurde ausgefertigt.

Grünbach, 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 in Verbindung mit § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO) hingewiesen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Grünbach, den _____ Siegel _____ Bürgermeister

GEMEINDE GRÜNBACH

VOGTLANDKREIS

„1. ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGS-SATZUNG MIT ERWEITERTER ABRUNDUNG EINES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN GEBIETES ENTLANG EINES TEILES DER SIEDLICHFÜRER STRASSE IN GRÜNBACH“

STAND : _____ 04 / 2020

MASSSTAB : _____ M 1:1.500

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 : 590 x 1140