



**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 im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB
- Nr. der Ergänzungsfläche
- Planzeichen der Plangrundlage**
  - Gebäudebestand
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
- Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
  - Naturpark Erzgebirge/Vogtland
  - Entwicklungszone Grenze der Entwicklungszone des Naturparks Erzgebirge/Vogtland
  - Schutzzone II Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Talsperrenschutzgebiet

**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. 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 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 1 Geltungsbereich**
- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Grünbach, Gemeinde Grünbach.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung hat Anteil an folgenden den Flurstücken:
- Ergänzungsfläche I: Flurstücke Nr. 208/5 und 210/1,
  - Ergänzungsfläche II: Flurstück Nr. 263.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- (1) Die Ergänzungsflächen werden 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.
- (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 Ergänzungsflächen sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- § 4 Naturschutzrechtliche Regelungen**
- (1) 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 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche
- ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 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.
- (2) 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 Mindestumfang 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
  - **Sträucher 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.
- (3) 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.
- (4) Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß den Artenlisten A und B gleichwertig zu ersetzen.
- (5) Bodenversiegelung ist auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- (6) Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, sofern sie nicht mit Nebenanlagen belegt sind, dauerhaft zu begrünen.

**Artenliste**

**Artenliste A – Bäume, Sträucher und Kleingehölze**

<b>Bäume</b>	<b>Sträucher und Kleingehölze</b>
Acer campestre	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Euonymus europaeus
Betula pendula	Genista 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.
Salix caprea	Rubus fruticosus/faeus
Salix caprea	Salix spec.
Tilia cordata	Sambucus nigra
Tiliaplathyphyllos	Sambucus nigra
	Viburnum opulus
	Haselnuss
	Plattföhrläichen
	Dt. Ginster
	Gemeiner Liguster
	Rote Heckenkirsche
	Holzappel
	Schlehe
	Wildbirne
	Wildrose
	Brom-/Himbeere
	Strauchweiden
	Schwarzer Holunder
	Gemeiner Schneeball

**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**

- (1) Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRC) vorzunehmen.
- (2) Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Bei Bauvorhaben sind die Energiesparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärMG) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- (6) Bei Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vermässungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

**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 Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siedichfürer Straße in Grünbach zur Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles 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**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Grünbach hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Gebietes entlang eines Teiles der Siedichfürer Straße in Grünbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Grünbach, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Bürgermeister
2. Der Entwurf der Satzung Stand 06/2018 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 SIEDICHFÜRER STRASSE IN GRÜNBACH“**

STAND :	Entwurf	08 / 2019
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@stoedtebau-chemnitz.de](mailto:info@stoedtebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.stoedtebau-chemnitz.de](http://www.stoedtebau-chemnitz.de)

GESCHÄFTSLEITUNG  
BLATTGRÖSSE : 590 x 1140