

Teil A: Zeichnerische Festsetzung

A.1 Luftbild



Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen Stand : Juni 2016

A.2 Planzeichnung M 1:1250



Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Vogtlandkreis, Stand November 2019. Der mögliche Kopierfehler beträgt ± 3%.

A.3 Planzeichenerklärung

- Räumlicher Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
- Bestandsgebäude
- Straßen
- Flurstücksgrenzen
- 638/1 Flurstücksnummer

A.4 Nachrichtliche Übernahme

Archäologische Fundlandschaft Jößnitz-Ruppertsgrün-Jocketa-Pöhl

Lebensraum hoher avifaunischer Vielfalt

Gebiet mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse - relevante Räume

Teil B: Textliche Festsetzung

§ 1 - Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 638/1, 638/2, 639/7, 639/8, 639/6, 643/6, 764/2, 768/2, 768/1, 762/5 und 762/2 sowie Teile der Flurstücke 636/4, 764/1, 762/4, 767 der Gemarkung Möschwitz gemäß Planzeichnung.

Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 - Vorhaben

Innerhalb des in §1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 - Zulässigkeit

Bauliche Vorhaben nach §2 sind zulässig, wenn sie sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Die Erschließung muss gesichert sein.

§ 4 - Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
2. Die Errichtung oder wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne der baurechtlichen Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, über dessen Zulässigkeit innerhalb des erforderlichen nachgeordneten Zulassungsverfahrens entschieden wird.
3. Die Bebauung muss im Einklang der LSG-VO vorgenommen werden.
 - Anwendung dörflicher und ortsüblicher Bauweise
 - Anpassung an das vorhanden Gebäudeniveau
 - Eingrünung zum Freiraum

Nachrichtliche Übernahmen

raumordnerischen Festlegungen:

- Gebiet ist Vorbehaltsgebiet Natur u. Landschaft (Landschaftsbild/ Landschaftsleben)
- berührt Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- ist Landschaftsbereich besonderer Nutzungsanforderungen (Kuppenlandschaft)
- Gebiet mit verdichteten archäologischen Fundstellen
- Gebiet mit Schwerpunkt Erosionsschutz

Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst Teile des LSG "Talsperre Pöhl".

Den Schutzzinhalten der Schutzgebietsverordnung darf nicht widersprochen werden. Lt. §3Abs.2 Nr.2 der Verordnung ist der Schutzzweck die " Bewahrung eines von Siedlungstätigkeiten nicht überprägten harmonischen Gesamterscheinungsbild" Das Schutzziel nach §3 Abs.3 Nr.2 ist die Sicherung als Naherholungsgebiet.

Archäologie und Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst Teile der archäologischen Fundlandschaft Jößnitz- Ruppertsgrün- Jocketa- Pöhl als Gebietsschwerpunkt des archäologischen Kulturdenkmalschutzes. Es ist jedoch nicht als historische Kulturlandschaft besonderer Eigenart eingegliedert.

Hinweise

1. Bei Bauvorhaben ist der natürliche Oberboden separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
2. Sollten Spuren bisher unbekanntem alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 Sächsische Hohraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen. Es wird empfohlen, dass Baugruben von Fachkundigen geprüft werden.
3. Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände gemäß SächsNRO vorzunehmen.
4. Sind Punkte des Liegenschaftskatasters bei Baumaßnahmen gefährdet, so ist dies dem Amt für Kataster und Geoinformation des Vogtlandkreises rechtzeitig mitzuteilen.
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 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 ist zu beachten.
6. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, so ist der Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung).
7. Im Vorfeld von Baumaßnahmen wird die Durchführung von orts-/vorhabenskonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Der geotechnische Bericht dazu sollte u.a. Aussagen zur Baugrundsichtung, zu den Grundwasserhältnissen sowie die Ausweisung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) hinsichtlich der gewählten Bauverfahrensweisen (z. B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) enthalten. Zudem sollten die geplanten Maßnahmen nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, die den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und an zu erbringenden Nachweisen eingrenzt. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, sollte eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.
8. Geologische Untersuchungen sowie die dazugehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche, etc.), und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§§ 9 + 10 GeolDG). Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen.
9. Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen oder Ähnliches) 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 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes(SächsKrWBodSchG) an das LfULG zu übergeben.
10. Das Satzungsgebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Es können bei Tiefbaumaßnahmen Funde und Fundzusammenhänge im Sinne von § 2 SächsDschG auftreten. Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind denkmalschutzrechtlich genehmigungspflichtig.
11. Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 ist das Gebiet der Frosteinwirkklasse III zuzuordnen. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone I mit geologischer Untergrundklasse R; auf DIN 4149 und DIN EN 1998 wird verwiesen
12. Das Satzungsgebiet hat besondere Bedeutung für Fledermäuse. Bei Feststellung von Quartierbäumen oder speziellen Nahrungshabitaten ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, so dass resultierende Maßnahmen getroffen werden können.
13. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Ziel ist es, den Verlust an Bodenfunktion sowie den Größenverlust des Habitats für Insekten, Mikroorganismen und div. Kleintiere möglichst gering zu halten. Zudem sollten zukünftige Bebauungen möglichst ressourcenschonend errichtet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.23 (BGBl. 2023 I Nr.6)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.23 (BGBl.I S.6)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 12.04.21 (SächsGVBl. S.517)
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Mai 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 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.22 (SächsGVBl. S. 705)
 Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetlichkeiten wird hingewiesen.

Verfahrensmerkmale

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen im Geltungsbereich mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Stand vom Okt. 2022 überein.		
_____	_____	-Siegel-
Plauen, den	Amt für Kataster- und Geoinformation	
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Siedlung Gansgrüner Straße“ Pöhl OT Möschwitz nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am		
_____	_____	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister	
Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde durch den Gemeinderat am 15.12.22 gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Behördenbeteiligung nach § 13 BauGB durchzuführen. Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde am 25.05.2023 gebilligt und es wurde bestimmt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 BauGB zu beteiligen.		
_____	_____	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister	
Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 9.06.23 bis 10.07.23 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.06.23 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom 21.12.22 erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB. Der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden in der Zeit vom 09.06.23 bis 10.07.23 auf der Internetseite der Gemeinde und im Landesportal eingestellt und für jedermann zugänglich gemacht.		
_____	_____	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister	
Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am 16.03.23 geprüft. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit am 13.07.23 geprüft. Die Abwägungsbeschlüsse wurden am _____ im Amts-u. Mitteilungsblatt Nr. _____ veröffentlicht. Der Gemeinderat hat am 13.07.23 die Außenbereichssatzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.		
_____	_____	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister	
Die Außenbereichssatzung wurde am _____ aus gefertigt. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Satzung mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Satzung wurden damit beurkundet.		
_____	_____	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister	
Die Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am _____ im Amtsblatt Nr. _____. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ § 214 und 215 BauGB und § 4 Abs. 4 SächsGemO) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft.		
_____	_____	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister	

Außenbereichssatzung "Siedlung Gansgrüner Straße" Pöhl OT Möschwitz

Die Gemeinde Pöhl erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.23 (BGBl. 2023I Nr. 6) sowie nach § 89 SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.Mai 2016 (SächsGVBl. S.186) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.22 (SächsGVBl. S.705), in Verbindung mit der SächsGemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 9.März 2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.22 (SächsGVBl. S.705), nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 13.07.23 die Außenbereichssatzung „Siedlung Gansgrüner Straße“ Pöhl OT Möschitz, bestehend aus

Teil A - zeichnerische Festsetzung und

Teil B - textliche Festsetzung

<p>_____</p> <p>Pöhl, den</p>	<p>_____</p> <p>Bürgermeister</p>
-------------------------------	-----------------------------------

Gemeinde Pöhl
Vogtlandkreis

Außenbereichssatzung
“Siedlung Gansgrüner Straße”
Pöhl OT Möschwitz

Stand: Juli 2023

Planverfasser:

architektur³

Stresemannstr.18 08523 Plauen Tel. 03741-1288359 www.reisig-architektur.de