

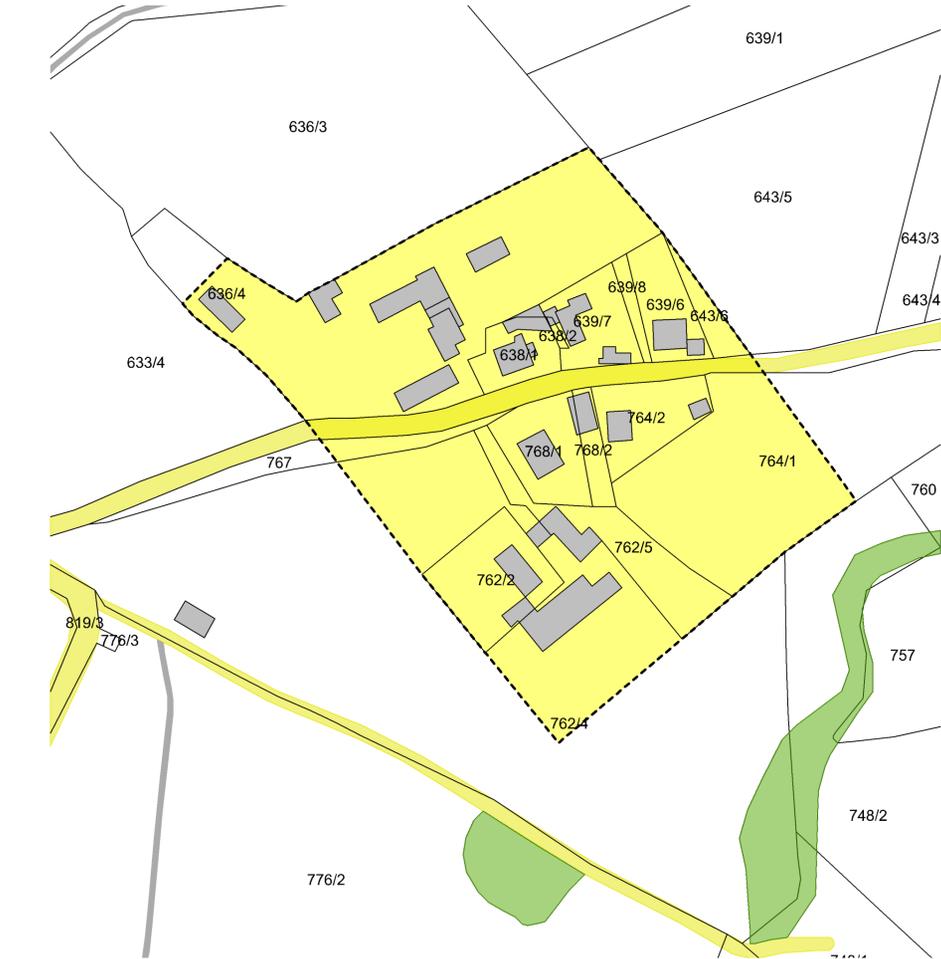
# Teil A: Zeichnerische Festsetzung

## 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
- 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 vorhandene 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](http://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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.21 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzelichkeiten 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.	<hr/>	<hr/>	-Siegel-
Plauen, den 24.04.2023	ÖbVI Tim Pfeifer		
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am <b>28.07.2022</b> die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Möschwitz Gansgrüner Str.“ nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am .....	<hr/>	<hr/>	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister		
Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde durch den Gemeinderat am <b>15.12.22</b> gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 BauGB durchzuführen.	<hr/>	<hr/>	-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 <b>9.01.23 bis 9.02.23</b> Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am <b>16.12.22</b> ortsüblich bekannt gemacht. Mit Schreiben vom <b>21.12.22</b> 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 <b>09.01.23 bis 09.02.23</b> auf der Internetseite der Gemeinde und im Landesportal eingestellt und für jedermann zugänglich gemacht.	<hr/>	<hr/>	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister		
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am <b>16.03.23</b> geprüft. Der Abwägungsbeschluss wurde am 30.03.23 im Amts-u. Mitteilungsblatt Nr.4 veröffentlicht	<hr/>	<hr/>	-Siegel-
Der Gemeinderat hat am <b>20.04.23</b> die Außenbereichssatzung beschlossen. Die Begründung wurde	<hr/>	<hr/>	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister		
Die Außenbereichssatzung wurde am <b>20.04.23</b> ausfertigt. 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.	<hr/>	<hr/>	-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 <b>27.04.23</b> im Amtsblatt Nr. 5 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 un d § 4 Ab s. 4 SächsGemO) hingewiesen worden . Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung in Kraft.	<hr/>	<hr/>	-Siegel-
Gemeinde Pöhl	Bürgermeister		

## Außenbereichssatzung "Siedlung Gansgrüner Str." 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 89 SächsBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517), in Verbindung mit § 4 SächsGemO in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722), nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am **20.04.23** die Außenbereichssatzung „Siedlung Gansgrüner Str.“, Pöhl OT Möschwitz, bestehend aus

Teil A - zeichnerische Festsetzung und

Teil B - textliche Festsetzung

in der Fassung vom **20.04.23**

---

Gemeinde Pöhl

---

Bürgermeister

# Gemeinde Pöhl

Vogtlandkreis

## Außenbereichssatzung

### "Siedlung Gansgrüner Str." Pöhl OT Möschwitz

Stand: 20.04.2023

Planverfasser:

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