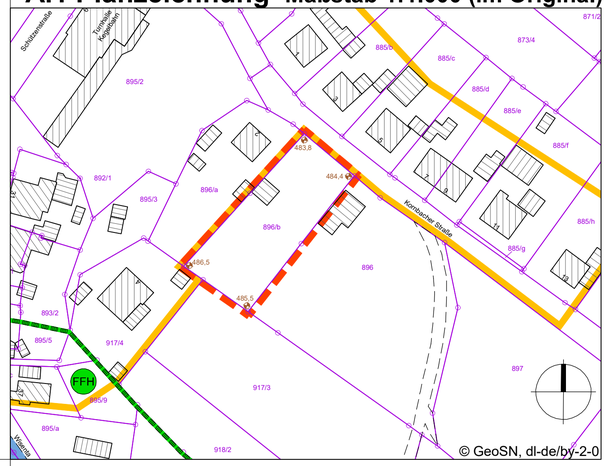
TEIL A ZEICHNERISCHE FESETZUNGEN

A.1 Planzeichnung Maßstab 1:1.000 (im Original)



A.2 Planzeichenerklärung

Festsetzung

Ergänzungsbereich, der gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird

Nachrichtliche Übernahme

FFH-Gebiet
"Wisenta und Zeitera"

Sonstige Zeichen und Hinweise

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Gebäudebestand Hauptnutzung / Nebennutzung

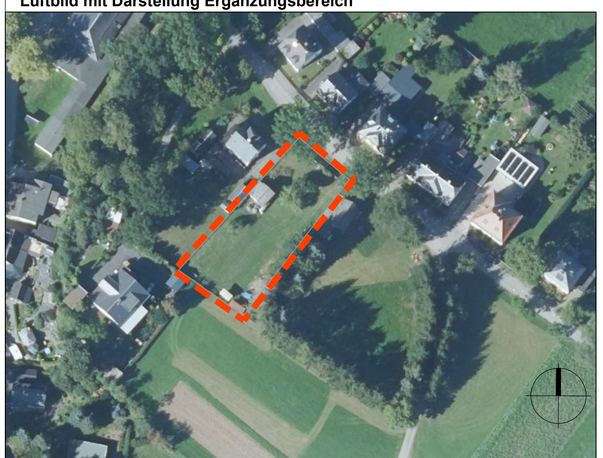
896 — Flurstückgrenze / Flurstücksnummer

483,8 — Höhenpunkte in Meter ü.NHN (Höhenreferenzsystem DHHN2016)

Trennung unterschiedlicher Nutzungsarten

Fließgewässer

Luftbild mit Darstellung Ergänzungsbereich



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Geltungsbereich

1.1 Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 896b der Gemarkung Mühltroff, Stadt Pausa-Mühltroff.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

2.1 Die Ergänzungsfläche wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB einbezogen.

2.2 Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB i.V.m. mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Grundflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht mehr als 30 % der Grundstücksfläche betragen.

4. Grünordnerische/Naturschutzrechtliche Regelungen

4.1 Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den Eingriffsverursacher durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Durch den Eingriffsverursacher ist innerhalb der Ergänzungsfläche pro angefangene 50 m² neu versiegelter versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste unter 3.3 oder ein standortgerechter Obstbaum gemäß der Artenliste unter 3.4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Artenliste - Bäume (Pflanzqualität: Mindeststammumfang 10-12 cm)
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hain-Buche), Cornus mas (Kornel-Kirsche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyraster (Wildbirne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphylos (Sommer-Linde)

4.4 Artenliste - Obstbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm)
Gartenapfel (Malus domestica), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Süßkirsche (Prunus spec.), Kulturbirne (Pyrus communis), Zwetschge (Prunus domestica), Quitte (Cydonia oblonga)

4.5 Die in Punkt 4.3. und 4.4 aufgeführten Gehölze sind als Leitarten zu verstehen und dürfen mit maximal 10 % anderer einheimischer Laubgehölzarten ergänzt werden.

4.6 In der Ergänzungsfläche vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und fachgerecht zurückzuschneiden. Sollte eine Erhaltung aufgrund des Bauvorhabens nicht möglich sein, so sind diese jeweils im Verhältnis 1:2 innerhalb der Ergänzungsfläche zu ersetzen.

4.7 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind durch den Eingriffsverursacher bis spätestens ein Jahr nach Bezug/Inbenutznahme des Vorhabens in der Ergänzungsfläche zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fertigstellung ist der Stadt Pausa-Mühltroff anzuzeigen.

4.8 Die Pflanzungen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:
- Ausschließlich standortgerechte, gebietseigene Gehölze verwenden.
- Dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungserfordernis bei Abgängen.
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach guter fachlicher Praxis.

4.9 Die beiden Straßenbäume (jeweils an der Flurstücksecke zur Kornbacher Straße) sind zu erhalten.

4.10 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorgärten und Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Herstellung der Zufahrten, Terrassen und Stellplätzen ist mittels wasserdurchlässiger Belägen auszuführen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

5.1 Das Wohngebäude ist im nördlichen Grundstücksbereich (parallel zur Straße) mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zu errichten.

5.2 Nebengebäude sind im südlichen Grundstücksbereich zu errichten. An Nebengebäuden sind außerdem Pult- und Flachdächer zulässig.

6. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Die komplette Ergänzungsfläche zählt zu den Gebieten, in denen mit unterirdischen Hohlräumen zu rechnen ist und unterliegt damit der Sächsischen Hohlraumverordnung.

Hinweise

1. Bauherren und ausführende Firmen werden auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen. Funde sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
3. Sollten Spuren bisher unbekannten alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
4. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1 BBodSchG vor Baubeginn separat abzutragen und funktionsgerecht zu verwerten.
5. Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände gemäß des sächsischen Nachbarschaftsgesetzes vornehmen.
6. Sind Punkte des Liegenschaftskatasters bei Baumaßnahmen gefährdet, so ist dies dem Amt für Kataster und Geoinformation des Vogtlandkreises rechtzeitig mitzuteilen.
7. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, so ist der Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelvordnung).
8. Geologische Untersuchungen sowie die dazugehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeoIDG). 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 GeoIDG). 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.

VEFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen im Geltungsbereich mit dem amtlichen Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Stand vom ___.___._____ überein.

Datum: _____ Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation _____ - Siegel -

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___.___._____ gefasst. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___.___._____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung (Fassung vom: ___.___._____) wurde am ___.___._____ gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung des Entwurfs in der Zeit vom ___.___._____ bis ___.___._____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichung von jedermann vorgebracht werden können, am ___.___._____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom ___.___._____ 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 Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlchkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ___.___._____ geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung wurde vom Gemeinderat am ___.___._____ beschlossen.

Stadt Pausa-Mühltroff _____ Der Bürgermeister _____ - Siegel -

Die Satzung wurde bei der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt. Die Würdigung der Satzung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgte mit Schreiben vom ___.___._____.

Stadt Pausa-Mühltroff _____ Der Bürgermeister _____ - Siegel -

Ausfertigung: Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadt Pausa-Mühltroff überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Pausa-Mühltroff _____ Der Bürgermeister _____ - Siegel -

Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ___.___._____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (gemäß § 215 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 Satz 4 SächsGemO) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ergänzungssatzung "Flurstück 896b", OT Mühltroff in in Kraft.

Stadt Pausa-Mühltroff _____ Der Bürgermeister _____ - Siegel -

Plangrundlagen

Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Sächsischen Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Stadt Pausa-Mühltroff, Gemarkung Mühltroff; Stand: Februar 2025

Digitale Topographische Karte (dtk10_33280_5602_2_sn), Ausgabejahr: 2024
Digitale Topographische Karte (dtk10_33282_5602_2_sn), Ausgabejahr: 2024

Orthophoto (dop20rgb_33280_5602_2_sn), Stand: 05.09.2023
Orthophoto (dop20rgb_33282_5602_2_sn), Stand: 05.09.2023

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.11.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)
Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO) vom 28.02.2022 (SächsGVBl. S. 187)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze wird hingewiesen.

Ergänzungssatzung "Flurstück 896b", OT Mühltroff

Die Stadt Pausa-Mühltroff erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am ___.___._____ folgende Ergänzungssatzung "Flurstück 896b", OT Mühltroff" , bestehend aus:

- zeichnerischen Festsetzungen (TEIL A) und
- den textlichen Festsetzungen (TEIL B)

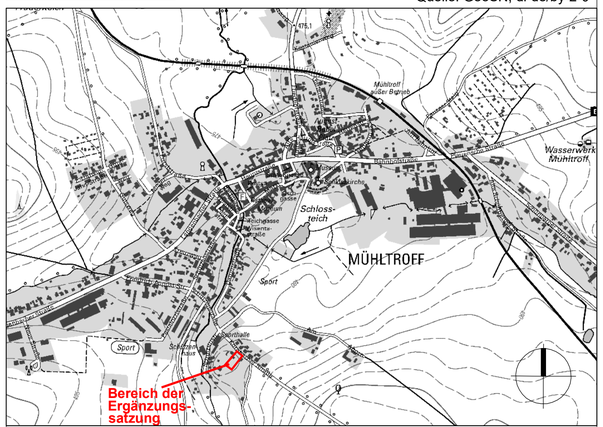
in der Fassung vom ___.____._____.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pausa-Mühltroff, den ___.___._____ - Siegel - Bürgermeister

Übersichtslageplan

Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0



Stadt Pausa-Mühltroff

Ergänzungssatzung "Flurstück 896b", Ortsteil Mühltroff

Stand: Entwurf 13.03.2025

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile:

Freie Ingenieurin für Stadt-, Regional- und Raumplanung
Dipl.-Ing. (FH) Nicole Horlbeck
Heiligengrabstraße 12
95028 Hof / Saale

Tel.: 09281 / 144 1203 Fax: 09281 / 144 1259
E-Mail: info@nh-projekt.de

© GeoSN, dl-de/by-2-0