



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB im maßgeblichen Planbereich
- Grenze und Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- lfd. Nr. der Ergänzungsflächen

**Planzeichen der Plangrundlage**

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- 55 Flurstücksnummer

**Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

- (ff) Grenze des Flora-Fauna-Habitat Gebietes (FFH) „Triebtal“
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG)
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts Naturpark „Erzgebirge/Vogtland“
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Trinkwasserleitung, unterirdisch
- Eit-Leitung, unterirdisch

**Hinweise**

- Gewässer
- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

**PLANGRUNDLAGE**  
Die Plangrundlage (Stand 12/2018) der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) – Landkreis Vogtlandkreis; Stadt Falkenstein/Vogtl.- Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein

**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)
- Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- §1 Geltungsbereich**
- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungsatzung umfasst Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemarkung Schönau der Stadt Falkenstein/Vogtl.
  - (2) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst anteilig folgende Flurstücke der Gemarkung Schönau:  
Fläche I: Flst.-Nr. 127/3 (vollständig),  
Fläche II: Flst.-Nr.9/b (teilweise) 262 (vollständig),  
Fläche III: Flst.-Nr. 209/2, 209/e, 209/f (teilweise),  
Fläche IV: Flst.-nr. 208/2 (vollständig).
- §2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- (1) Die Ergänzungsflächen werden gemäß §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 i.V.m. einzelnen Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.
- §3 Weitere Festsetzungen**
- (1) Innerhalb der Ergänzungsflächen sind Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
  - (2) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.
- §4 Naturschutzrechtliche Regelungen**
- (1) Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne §§1a und 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb der Ergänzungsfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher auf eigenem Grundstück durchzuführen.
  - (2) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat der Eingriffsverursacher pro 40 m<sup>2</sup> versiegelter Bodenoberfläche einen Laub- oder Obstbaum oder 4 lfd. m einer geschlossenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (zwei Sträucher pro lfd. m) gemäß Artenliste zu erhalten oder innerhalb der Ergänzungsgrundstücke zu pflanzen.
  - (3) Die Pflanzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben durchzuführen:  
- ausschließlich standortgerechte gebietseigene Gehölze verwenden,  
- dauerhafter Erhalt der Gehölze ist zu sichern, Nachpflanzungsbedarf bei Abgängen,  
- Pflanzungen unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vornehmen.

**Artenlisten**

- Artenliste A – Bäume**
- Bäume**
- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Winter-Linde    | Tilia cordata       |
| Berg-Ahorn      | Acer pseudoplatanus |
| Rot-Buche       | Fagus sylvatica     |
| Stiel-Eiche     | Quercus robur       |
| Eberesche       | Sorbus aucuparia    |
| Gem. Esche      | Fraxinus excelsior  |
| Vogelkirsche    | Prunus avium        |
| Trauben-Kirsche | Prunus padus        |
- Außer den festgesetzten Laub- und Obstbäumen können auch heimische Sträucher verwendet werden.
- Artenliste B – Obstsorten**
- Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss
- Die Obstsortenwahl soll sich an der Liste zur Anlage von Streuobstwiesen im Regierungsbezirk Chemnitz orientieren (vgl. Anlage 1 der Begründung). Außer den festgesetzten Laub- und Obstbäumen können auch heimische Sträucher verwendet werden.
- Artenliste C – Sträucher**
- Sträucher**
- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Schwarzer-Holunder  | Sambucus nigra    |
| Roter-Holunder      | Sambucus racemosa |
| Wild-Rosen          | Rosa spec.        |
| Schlehe             | Prunus spinosa    |
| Weissdorn           | Crataegus spec.   |
| Hasel               | Corylus avellana  |
| Traubenkirsche      | Prunus padus      |
| Weiden              | Salix spec.       |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus   |
- Artennegativliste:**
- Zypressen, Scheinzypressen, Lebensbäume, Silber-, Blau- und Stechfichten
- Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

**HINWEISE**

- (1) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LFULG.
- (2) Mutterboden ist gemäß §202 BauGB und §1 BBodSchG separat zu gewinnen und funktionsgerecht zu verwerten.
- (3) Im Satzungsgebiet sind archäologische Relevanzgebiete betroffen, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Maßnahmen in diesen Bereichen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDschG). Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Bodenfunde gemäß §20 SächsDschG sind bei der Denkmalschutzbehörde meldepflichtig. Die bauausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht hinzuweisen.

- (4) Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Falls im Rahmen der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Boden und/oder Grundwasser auftreten, ist dieser Sachverhalt unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des LRA Vogtlandkreis anzuzeigen. Gemäß § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz besteht eine Anzeigepflicht. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dieser Behörde abzustimmen. Aufgrund der hohen, geländemorphologisch und bodenphysikalisch bedingten Erosionsgefährdung bei Starkniederschlägen, sind bei den Erdbau- bzw. Erschließungsarbeiten bereits planungsseitig geeignete Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der erosionsgefährdeten Gebiete können dem Fachinformationssystem Boden (FIS Boden) unter <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/33144.htm> entnommen werden.
- (5) Die Pflanzung von Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme generell nicht zulässig. Auf den sonstigen Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Anpflanzungen mit Nadelbäumen sollen ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt wird die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbäumen-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen.
- (6) Sollen während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG bekannt werden, so ist dies dem LRA Landkreis Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
- (7) Gemäß §90 Abs.2 SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.
- (8) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vermittlungserscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- (9) Die Stadt Falkenstein/Vogtl. befindet sich in der Erdbebenzone 1. Auf die Beachtung der Vorgaben der DIN 4149:2005-04 Baufen in deutschen Erdbebengebieten wird hiermit hingewiesen.
- (10) Sollten Spuren bisher unbekanntem alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §4 Sächsische Hohlraumverordnung das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (11) Zum Schutz vor Radon ist ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
- (12) Bezüglich des Flurbereinigungsverfahrens Trieb-Schönau, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich.
- (13) Gemäß §§ 18, 22 und 24 SächsStrG ist für Bauvorhaben und Zufahrten die Zustimmung im Landratsamt, Amt für Straßenunterhalt und Instandsetzung einzuholen.
- (14) Sollen bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden.

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

Die Stadt Falkenstein/Vogtl. erlässt gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), sowie nach §89 der Sächsischen 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), in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau zur Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Ortsteil Schönau, bestehend aus:

- der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000
- den textlichen Festsetzungen

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Falkenstein/Vogtl., den . . . Siegel . . . Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Stadt Falkenstein/Vogtl. hat in seiner Sitzung am . . . die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Schönau beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. . . . vom . . . ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Falkenstein/Vogtl., den . . . Siegel . . . Bürgermeister
2. Der Entwurf der Satzung Stand 01/2019 wurde am . . . in öffentlicher Sitzung gebilligt. Dabei wurde bestimmt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 BauGB durchzuführen.
- Falkenstein/Vogtl., den . . . Siegel . . . Bürgermeister
3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. §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 ortsbüchliche 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 ortsbüchlichen 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.
- Falkenstein/Vogtl., 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.
- Falkenstein/Vogtl., den . . . Siegel . . . Bürgermeister

5. Die Satzung wurde am . . . vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung beschlossen.
- Falkenstein/Vogtl., den . . . Siegel . . . Bürgermeister

6. Die Satzung wurde ausgefertigt.
- Falkenstein/Vogtl., 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 . . . ortsbüchlich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (gemäß §214 und §215 BauGB i.V.m. §4 Abs.4 Satz 4 SächsGemO) hingewiesen.

Falkenstein/Vogtl., den . . . Siegel . . . Bürgermeister

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Falkenstein/Vogtl., den . . . Siegel . . . Bürgermeister

**STADT FALKENSTEIN / VOGTL.**

LANDKREIS VOGTLANDKREIS

**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSATZUNG  
ORTSTEIL SCHÖNAU**

STAND :	06 / 2019
MASSSTAB :	M 1:2.000

---

PLANVERFASSER :

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ LEPFZIGER STRASSE 207 09114 CHEMNITZ TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177 e-mail: <a href="mailto:info@stoedtebau-chemnitz.de">info@stoedtebau-chemnitz.de</a> Internet: <a href="http://www.stoedtebau-chemnitz.de">www.stoedtebau-chemnitz.de</a>	GESCHÄFTSLEITUNG
--	------------------

BLATTGRÖSSE : 1140 x 590