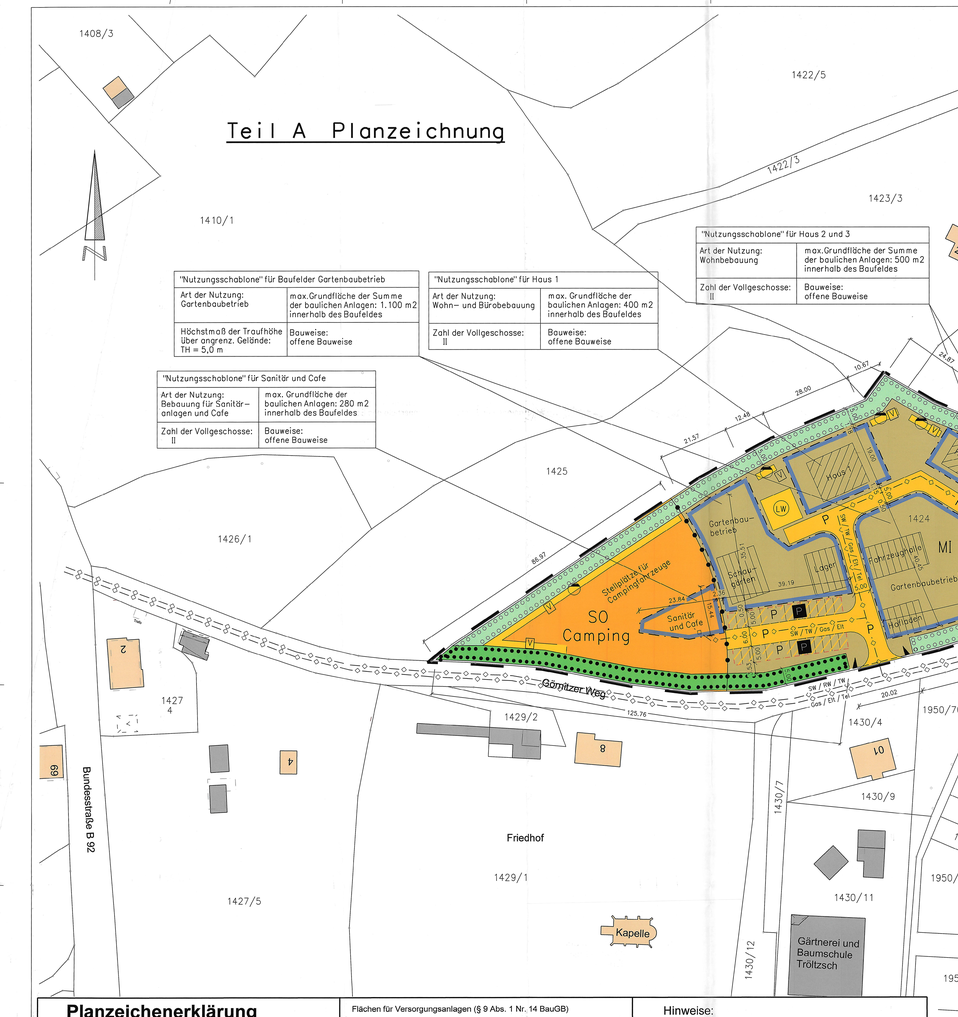

"Nutzungsschablone" für Baufelder Gartenbaubetrieb	
Art der Nutzung: Gartenbaubetrieb	max. Grundfläche der Summe der baulichen Anlagen: 1.100 m2 innerhalb des Baufeldes
Höchstmaß der Traufhöhe über angrenz. Gelände: TH = 5,0 m	Bauweise: offene Bauweise

"Nutzungsschablone" für Haus 1	
Art der Nutzung: Wohn– und Bürobebauung	max. Grundfläche der baulichen Anlagen: 400 m2 innerhalb des Baufeldes
Zahl der Vollgeschosse: II	Bauweise: offene Bauweise

"Nutzungsschablone" für Haus 2 und 3	
Art der Nutzung: Wohnbebauung	max.Grundfläche der Summe der baulichen Anlagen: 500 m2 innerhalb des Baufeldes
Zahl der Vollgeschosse: II	Bauweise: offene Bauweise

"Nutzungsschablone" für Sanitär und Cafe	
Art der Nutzung: Bebauung für Sanitär–anlagen und Cafe	max. Grundfläche der baulichen Anlagen: 280 m2 innerhalb des Baufeldes
Zahl der Vollgeschosse: II	Bauweise: offene Bauweise

Teil B Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich liegende Fläche wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sowie als Sondergebiet Camping, Zweckbestimmung: Campingplatz für Campingfahrzeuge (§ 10 Abs. 5 BauNVO) festgesetzt.
- Im Mischgebiet ist die Nutzung für die Erweiterung eines Gartenbaubetriebes mit Betriebsverkauf (Hofladen), Wohnnutzung und Büronutzung für die Verwaltung des Gartenbaubetriebes zulässig.
- Im Gartenbaubetrieb:
  Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke.
- Die Verkaufsfläche für den im Mischgebiet zulässigen Hofladen (Einzelhandelsnutzung) darf maximal 100 m2 betragen.
- Zum Verkauf zugelassen sind ausschließlich im eigenen Betrieb produzierte Waren des Gartenbaus.
- Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten, wie z.B. Waren des täglichen Bedarfs, Lebensmittel, Textilien, ist unzulässig und wird ausgeschlossen.
- Kompostanlagen sind nicht zulässig.
- Im Sondergebiet Camping ist die Nutzung durch Campingfahrzeuge wie Wohnmobile, Caravans und Wohnwagen zulässig.

2. MaS der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Bebauung Haus 1 gilt:
Max. Grundfläche der baulichen Anlagen (§§ 10, 19 BauNVO): 400 m2 innerhalb des Baufeldes.
Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO): II.
Bauweise: offene Bauweise.
Gebäude- und Garagendächer sind mit Dachbegrünung auszuführen.

Für die Bebauung Haus 2 und 3 gilt:
Max. Grundfläche der Summe der baulichen Anlagen (§§ 16, 19 BauNVO): 500 m2 innerhalb des Baufeldes.
Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO): II.
Bauweise: offene Bauweise.
Gebäude- und Garagendächer sind mit Dachbegrünung auszuführen.

Für die Baufelder Gartenbaubetrieb gilt:
Innerhalb der Baugrenzen sind folgende Gebäude zulässig:
Hofladen, Büro, Garagen und Fahrzeughallen, Pavillons, Schaugärten, Hofladen für Betriebsverkauf.
Max. Grundfläche der Summe der baulichen Anlagen (§§ 16, 19 BauNVO): 1.100 m2 innerhalb des Baufeldes.
Die Höhe baulicher Anlagen über den Bezugspunkt angrenzendes Gelände wird als Höchstmaß mit Traufhöhe TH = 5,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt angrenzendes Gelände wird die bestehende Geländehöhe von den bodeneingriffenden Arbeiten in der Mitte der Gebäudewand mit Traufe definiert.
Bauweise: offene Bauweise.

Grundstücksfläche ist für die Baufelder des Mischgebietes: Alle über die max. Grundfläche der baulichen Anlagen hinausgehenden Flächen dürfen weder bebaut noch versiegelt werden. Die Flächen sind unversiegelt gärtnerisch oder unversiegelt kleingärtnerisch als Hausgärten oder als Grünlandnutzung bzw. für Bepflanzungen zu nutzen.

3. Flächen für Stellplätze und Fahrstraßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Kfz-Stellplätze und Garagen zu Haus 1, 2 und 3 sind nur innerhalb deren Baugrenzen zulässig .

3.2 Kfz-Stellplätze und Fahrstraßen für Mitarbeiter, Gäste, Kunden und Besucher sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.3. Die Herstellung der Fahrstraßen und Parkplätze ist nur versickerungsfähig in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Zulässig sind ungebundene Bauweisen aus Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine. Eine abflussbildende Bauweise ist nicht zulässig. Niederschlagswasser wird nicht gesammelt und nicht konzentriert abgeleitet, es ist auf der Fläche zu belassen oder breitflächig über Ränder in die belebte Bodenzone zu entwässern.

3.4. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Die Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straße Görnitzer Weg ist mit abgesenktem Bord als gerade Anbindung herzustellen.

4. MaBnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.Die Bauarbeiten sind durch ein qualifiziertes, auf dem Gebiet der Altlastenbehandlung erfahrenes Ingenieurbüro fachtechnisch zu begleiten. Treten bei Tiefbauarbeiten Belastungen nach LAGA M20 >Z.2 auf, sind diese Böden nicht wieder einbaufähig und durch Mineralböden bis max. Z 1.1 nach LAGA M 20 zu ersetzen. Die Entsorgung der vom Standort entfernten Massen ist nachzuweisen. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasserverunreinigungen auftreten, so ist unverzüglich die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde über diesen Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1. Flächen mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß Planeintragung geschlossen mit Strauchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Mindestpflanzqualität I Str. 70 - 90 cm und einer Mindeststückzahl von 1 Strauch / 2,25 m² (Pflanzabstand 1,50 m * 1,50m) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und frei wachsend zu pflegen.

Pflanzenauswahlliste:
Crataegus monogynaEingriffeliger Weißdorn
Salix capreaSalweide
Corylus avellanaGemeine Hasel
Euonymus europaeusGewöhnlicher Spindelstrauch
Viburnum opulusGemeiner Schneeball

5.3 Grünflächen im Bereich des Mischgebietes ohne zusätzliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Wiederbepflanzung umsichtig UG 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland) nach FLL-Empfehlung zu verwenden.

5.4. Stellflächen sind nur versickerungsfähig in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
Je 6 Stellplätze ist Innerhalb des Geltungsbereiches 1 Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16/ 18cm).
Zu verwenden sind gebietsheimische Gehölzarten für Pflanzungen in der freien Landschaft im Zuständigkeitsbereich des LRA Vogtlandkreis gemäß Pflanzenauswahlliste.
Für die Gehölzpflanzungen ist entsprechend § 40 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

Pflanzenauswahlliste:
Acer campestre Feldahorn,
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn,
Alnus glutinosa Schwarz-Erle,
Carpinus betulus Hainbuche,
Fagus sylvatica Rotbuche,
Quercus petraea Traubeneiche,
Quercus robur Stieleiche,
Sorbus aucuparia Vogelbeere,
Tilia cordataWinterlinde.

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Abgängige Gehölze und Pflanzen sind in der, auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Für die Pflanzungen wird eine Anwuchspflege von 5 Jahren festgesetzt. Unerwünschte Arten, Gerüchte im Zuge der Gehölzentwicklung beseitigen, sind zu entfernen. Die linearen, heckenartigen Gehölzpflanzungen müssen bei der Entwicklung artenschutzfachlicher Aspekte abschnittsweise alle 10 - 12 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Anfallendes Schnittgut ist abzutransportieren. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzungen sind als private Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer auszuführen. Die Pflanzungen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die Verbindlichkeit zur Sicherung der Pflanzungen beträgt 40 Jahre.

6. Flächen für Sondergebiet Camping (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

6.1. Innerhalb des Sondergebietes Camping ist nur der Betrieb eines Campingplatzes für Campingfahrzeuge sowie einer dazugehörigen Sanitäranlage für Ver- und Entsorgung und eines Cafes zulässig.
Als Campingfahrzeuge gelten Wohnmobile, Caravans und Wohnwagen.

6.2 Stellplätze für Campingfahrzeuge sowie deren Fahrgassen sind nur innerhalb des gekennzeichneten Sondergebietes zulässig.
Die Stellplatzgröße von Freizeitstellplätzen wird auf maximal 10 m * 10 m begrenzt.

6.3. Die Herstellung der Stellplätze für Campingfahrzeuge sowie deren Fahrgassen in versickerungsfähiger Bauweise ist unzulässig. Es sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen. Zulässig sind ungebundene Bauweisen aus Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine. Eine abflussbildende Bauweise ist nicht zulässig. Niederschlagswasser darf nicht gesammelt und nicht konzentriert abgeleitet werden.

7. Erschließung

7.1 Niederschlagswasser
Auf dem Gartenbaubetrieb anfallendes Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück. Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist entweder der Nutzung für den Gartenbaubetrieb zu zu führen oder breitflächig in die belebte Bodenzone in unmittelbarer Nachbarschaft der Bebauung abzuleiten. Diese Festsetzung betrifft alle Bebauungen und Nutzungen.
Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen und Parkplätzen sowie aus den Stellplätzen für Campingfahrzeuge darf nicht gesammelt und nicht konzentriert abgeleitet werden.
Die Herstellung der Stellplätze für Campingfahrzeuge ernschließlich der Fahrgassen ist in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen. Zulässig sind ungebundene Bauweisen aus Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine. Eine abflussbildende Bauweise ist nicht zulässig. Niederschlagswasser wird nicht gesammelt und nicht konzentriert abgeleitet.
Die Herstellung der Fahrstraßen und Parkplätze ist nur versickerungsfähig in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Zulässig sind ungebundene Bauweisen aus Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine. Eine abflussbildende Bauweise ist nicht zulässig. Niederschlagswasser wird nicht gesammelt und nicht konzentriert abgeleitet, es ist auf der Fläche zu belassen oder breitflächig über Ränder in die belebte Bodenzone zu entwässern.

Im Geltungsbereich sind konzentrierte ziegelrichtige Versickerungen von Niederschlagswasser und damit das Einbringen von Niederschlagswasser über technische Versickerungsanlagen in den Untergrund nicht vorgesehen. Niederschlagswasser darf nicht konzentriert abgeleitet werden.
Die Anbindung von Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal im „Görnitzer Weg" oder anderweitig ist nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden lediglich die ersten 10 m der privaten Straßenzufahrten ab dem Straßenrand von „Görnitzer Weg". Die anzuschließende Fläche A(E) beträgt max. 400 m2. Für anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser muss aufgrund der Lage im Einzugsbereich von Regenwasserkanälen kein Regenwasserkanal angelegt werden.
Die vorhandene Regenwasserkanalisation kann die geringen zusätzlich anfallenden Regenwassermengen von ca. 1,50 l / s bis 2,00 l /s aufnehmen.

Die Dachfläche der Bebauung Sanitär und Cafe (max. 280 m2) im Sondergebiet Camping entwässert breitflächig in die Fläche für Stellplätze für Campingfahrzeuge. Diese ist wasserdurchlässig ausgebildet. Das Dach ist in nördlicher Richtung zu neigen und ohne Fassung und Ableitung mittels Dachrinne breitflächig zu entwässern.

7.2 Schmutzwasser
Auf dem Grundstück anfallendes Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland im Görnitzer Weg einzuleiten.
Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

7.3 Trinkwasser, Erdgas, Energie und Telekommunikation
Die Versorgung mit den Medien Trinkwasser, Erdgas, Energieversorgung und Telekommunikation erfolgt über herzustellende Anschlüsse an die bestehenden Medienleitungen im Görnitzer Weg.

8. Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserversorgung

Die Erreichbarkeit für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes ist über die vorhandene öffentliche Straße Görnitzer Weg gegeben. Die Zufahrt für die Feuerwehr muss nach DIN 14090 sichergestellt werden.

Nachweis der geeigneten Löschwasserversorgung:
Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen über das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz und über andere Entnahmemöglichkeiten aus Gewässern oder Regenwassserspeichern.
Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1, Spalte 1 ist unter Berücksichtigung der bestehbzitigten baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m3/h. bzw. 96 m3/h (je nach Bauart) für die Dauer von 2 h sicherzustellen. Die Bauweise der Gebäude ist so auszuführen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „klein" oder zumindest „mittel" ist.
--> Gefahr der Brandausbreitung „klein" bedeutet: feuerbeständige, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen.
--> Gefahr der Brandausbreitung „mittel" bedeutet: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen.

Die notwendige Löschwassermenge von > 96 m3/h für die Dauer von 2 h über 2 vorhandene Hydranten der vorhandenen öffentlichen Trinkwasserleitung gewährleisten neben dem Geltungsbereich im „Görnitzer Weg" zur Verfügung gestellt (siehe Lageplanauszug aus Stellungnahme des ZVAWV). Beide Hydranten liegen nur wenige Meter vom Geltungsbereich entfernt, jederzeitig innerhalb des Umkreises von 300 m.
Damit ist der Nachweis der geeigneten Löschwasserversorgung erbracht.

Darüber hinaus wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der festgesetzten Fläche als weitere Entnahmemöglichkeit ein Löschwasserspeicher in Kombination mit Speicher für Gießwasser als offenes Becken mit einem Mindestspeichervolumen für Löschwasser von 30 m3 hergestellt. Es wird ein oberirdischer Löschwasser-Sauganschluss nach DIN 14244 als Feuerwehrkupplung Storz A hergestellt.
Die Entnahmestelle der Entnahmestelle für Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes ist über die privaten Verkehrsflächen vom „Görnitzer Weg" aus anzufahren.
Bei Bedarf kann der Wasserspeicher für Gießwasser zur Verfügung gestellt werden durch Niederschlagswasser der Dachflächen der angrenzenden Gebäude „Hofe" und „Fahrzeughalle" gefüllt.
Ist das Speicherbecken gefüllt, wird der Zulauf unterbunden.
Das Becken erhält ein Mindestspeichervolumen für Löschwasser von 30 m3.
Dieses Mindestspeichervolumen wird stets für Feuerwehrzwecke vorgehalten, das Wasser wird nicht entnommen.

Für weitere Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB), Grünordnerische Festsetzungen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Pflanzungen auf privaten Flächen im Vogtlandkreis Bereich Oberes Elstertal (siehe Lageplan) und Ersatzmaßnahmen kompensiert.
Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Bepflanzung mit Umweltbericht sowie Lageplan Ersatzmaßnahmen mit Darstellung der planexternen Ersatzmaßnahmenflächen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl." festgesetzt:

1.) Anlage von Streuobstwiesen und Feldgehölzpflanzungen:

Auf einer privaten Fläche in Demeusel werden Obstgehölze und Heckensträuchern gepflanzt.
Die Grundstück wird aktuell als Grünland bewirtschaftet. Als Ausgangsbiotopwert wird ein Mittelwert aus Dauergrünland, frisch (10 Biotopwertpunkte) und extensiver Frischwiese (25 Biotopwertpunkte) angesetzt.

Flurstück-Nr. 264a der Gemarkung Demeusel:
Pflanzung von 18 Obstbaumhochstämmen (ca. 1.730 m2), Stammumfang 10-12 cm der Sorten
Apfel: Kaiser Wilhelm, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Baumanns Renetten, Novemberbirne, Gellerts Butterbirne, Pfirsichapfel, Rote Sternrenette, Edelapfel, Hedelfinger, Pfäumen, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Graf Althans Reneklode, Pflaumenblaue ca. 10 x 10 m.
Zusätzlich Pflanzung von ca. 540 m2 leichten Heisten und Sträuchern der Arten Corylus avellana, Sambucus racemosa, Sambucus nigra und Sorbus aucuparia. Pflanzabstand ca. 1,50 x 1,50 m.

2.) Waldersatz:

Das verbleibende Defizit von -10,6249 Biotopwertpunkten wird über Aufforstungen im Vogtlandkreis kompensiert. Auf dem Flurstück 99 und einem Teil des Flurstückes 249 der Gemarkung Ebersberg sowie auf einem Teil des Flurstückes 200 der Gemarkung Sachsgrün wird auf 9.000 m2 eine vormals als Intensivgrünland genutzte Fläche mit heimischen Laubbäumen bepflanzt und zu Wald entwickelt. Die Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstücken-Nr. 99 und 249 der Gemarkung Ebersberg sowie dem Flurstück 200 der Gemarkung Sachsgrün liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassertalsperre Dröda. Im Rahmen der Ersatzpflanzungen ist daher darauf zu achten, dass es zu keinen Schäden durch Einsatz von Maschinen und Geräten mit wassergefährdenden Stoffen kommt.

Alle Pflanzungen sind inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 bzw. 5 Jahre (Obstgehölze und Forstwerse) zu entwickeln. Die Obstbäume sind über die 5-jährige Fertigstellungspflege hinaus dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes zu pflegen.
Die Streuobstwiese als Kompensationsmaßnahme ist dauerhaft dinglich zu sichern.
Zufahrtsbereiche zu Grundstücken sind in Absprache mit den Eigentümern frei zu halten.
Die Bereiche zwischen den Gehölzgruppen sind als Extensivgrünland jeweils zwei bis dreimal jährlich zu mähen.
Ein Eintrag von Nährstoffen (Dünger, Kalk, etc.) ist zu unterlassen. Das Mähgut ist zu berlumen.

Für alle Maßnahmenflächen wurden vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern über die Flächenverfügbarkeit abgeschlossen, aus denen neben der Flurstücksnummer und Flächengröße
u.a. die Verbindlichkeit zur Sicherung der Pflanzungen über mind. 40 Jahre hervorgeht.

Die kartografische Darstellung der planexternen Ersatzmaßnahmeflächen findet sich im Lageplan Ersatzmaßnahmen des Umweltberichtes.

10. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen:

-An den Wohngebäuden im nördlichen Planbereich betragen die Immissionsrichtwerte (Außen) am Tag in der Zeit von 06.00 -22.00 Uhr 60 dB(A) und der Nacht von 22.00 –06.00 Uhr 45 dB(A).
Die zulässigen Maximalpegel für kurze Geräuschspitzen betragen am Tag 90 dB(A) und in der Nacht 65 dB(A).
Die Richtwerteflegung erfolgt gemäß Nr. 6.1 d) und Abs. 2 TA Lärm. Die Geräuschimmissionsvorsitzt anderer Anlagen im Baugebiet ist zur Richtwertermittlung zu berücksichtigen.
-Die Nutzung der Außenbereiche ist bis 22.00 Uhr zulässig.
-Bei der Aufstellung oder Anbringung geräuschintensiverter Aggregate an der Gebäude, außerhalb sind Vorkehrungen entsprechend dem Stand der Technik zu realisieren (Heizungsgebläse Gewächshaus, Klima- oder Belüftungsanlagen, Wärmepumpen etc.). Ge-räuschintensivente Aggregate an der Gebäudeaußenhaut der Bebauungen (Emissionsquellen der technischen Gebäudeausrüstung) werden auf eine Schallleistung (Lwa.1m) bis maximal 75 dB(A) begrenzt.
-Nachtbetieferungen per Lkw von 22.00 - 06.00 Uhr sind nicht zulässig.

- Kohleheizungen sind nicht zulässig.

11. Zulässigkeit des Vorhabens bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweise

Archäologie
Das Plangebiet ist Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes (hohe archäologische Relevanz).
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbauvorhaben – müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.
Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Für die Bauarbeiten besteht denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDenSG).
Der Beginn der Arbeiten ist mindestens eine Woche im Rahmen des Zumutbaren an den Landesamt für Archäologie rechtzeitig anzuzeigen (siehe § 14, Abs. 3 SächsDenSG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgestellt.

Bei Bauarbeiten sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Kampfmittelbelastung:
Bei Zutagetreten von Kampfmitteln besteht eine unverzügliche Meldepflicht an die Nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Ortspolizeibehörde (§ 3 Kampfmittelverordnung).
Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung).
Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

Altlastenverdacht
Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es sind keine Flächen bekannt, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichnet sind. Sollten sich während der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten (Sicht, Geruch) zeigen, so ist das entsprechend Sachlöbl den Referat Altlaftnicht / Bodenschutz des LRA Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.

Baugrund
Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Plangebiet werden Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt. 10 Geologie d. des LULG.

Kataster
Planungsrpozesse benötigen einen Raumbezug. Gegebene oder bestehende Objekte eines Planungsvorhabens beziehen sich lage- und höhenmäßig auf ein landesweit einheitliches amtliches Raumbezugssystem.
Sollten innerhalb des Planungsgebietes Punkte des Landesstaatlichen Katasters gefährdet sein, besteht Mitteilungspflicht an das Landratsamt Vogtlandkreis, Amt für Kataster und Geoinformation. Für Punkte der Grundlagenvermessung ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung (GeoSN) in Dresden zuständig.
Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

II. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Raumordnungsgesetz (ROG), Ausfertigungsdatum: 22.12.2008
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134)

Hinweis gemäß Baugesetzbuch (BauGB) bezüglich der Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Gemäß §215 Abs.2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass gemäß §215 Abs.1 BauGB
1. eine nach §214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach §214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde Oelsnitz/Vogtl. schriftlich, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl."

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Oelsnitz/Vogtl. vom 01.~~06~~.2022 ..... der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl." bestehend aus der Teil A Planzeichnung und Teil B Text , als Satzung erlassen.

Teil A Planzeichnung M 1 : 500 vom ...05.09.2022.....

Teil B Text.

Oelsnitz/Vogtl., den 01.DEZ.2022 Oberbürgermeister/Siegel

PLANGRUNDLAGE

Als Plangrundlage für die Planzeichnung wurde das digitale Kartenwerk ALK (amtliche Liegenschaftskarte) des Landratsamtes Vogtlandkreis - Amt für Kataster und Geoinformation verwendet.

PLANUNTERLAGEN, LIEGENSCHAFTSKATASTER

(a) Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster wird bescheinigt (Stand vom 30.02.2022.....).
Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.
(a) im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Plauen, den 5.(Beyer)
LANDRATSAMT Vogtlandkreis
Amt für Kataster und Geoinformation

Übersichtslageplan, unmaßstäblich

III. Verfahren

1. Der Stadtrat der Stadt Oelsnitz/Vogtl. hat in seiner Sitzung am ...19.05.2021..mit Beschluss-Nr. ...2021 / 210... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vogtl." beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtanzeiger Nr. ...7... der Stadt Oelsnitz/Vogtl. vom ... 28.05.2021 ... ortsüblich bekannt gemacht. (Siegel)
Oelsnitz/Vogtl., den 01.DEZ.2022 Oberbürgermeister/Siegel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung ....25.04.2021.... vom ..... 09.06.2021.... bis zum ....07.09.2021.... durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Die Einladung der ortsüblichen Bekanntmachung im Internetportal der Großen Kreisstadt Oelsnitz/Vogtl. unter www.oelsnitz.de unter der Rubrik Beteiligungsportal Sachsen sowie auf dem Zentralen Landesportal Sachsen unter www.buauteilplanung.sachsen.de erfolgte am 30.07.2021.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ....26.07.2021.... Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bekannt zu geben.
Oelsnitz/Vogtl., den 01.DEZ.2022 Oberbürgermeister/Siegel

3. Der Stadtrat der Stadt Oelsnitz/Vogtl. hat in seiner Sitzung am ...12.01.2022... mit Beschluss-Nr. ...2021 / 312... den 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Oelsnitz/Vogtl., den 01.DEZ.2022 Oberbürgermeister/Siegel

4. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan "Elsterblick in Oelsnitz / Vog