

Planteil A - Planzeichnung

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen
 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 11 BauNVO
 SO: Dorfgebiet, SO₂ Pferdehaltung

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO
 GRZ: Grundflächenzahl z.B. 0,6
 II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 434: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, 434 m üB. NHN

Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 Baugrenze

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 private Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a und b BauGB
 Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
 Flächen für den Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25b BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wallengrün - Ortsrand West“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten:
 a = des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland
 b = der Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme
 gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG
 Fauna-Flora-Habitatgebiet (FFH) „Nordwestvogtländische Teiche und Moor Oberlinda“ gem. § 32 BNatSchG

Hinweise
 35/1: Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 26: bestehende Gebäude mit Hausnummer
 417,1: Höhenpunkte gem. DGM1 (Angabe in Metern ü. NHN)
 3,0: Bemaßung (Angabe in Metern)
 Umfassung

Leitungen gem. Angaben des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland
 Schmutzwasserleitung
 Trinkwasserleitung

Leitungen gem. Angaben der Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
 Stromleitung

Waldfläche gem. Angabe Sachsenforst
 30 m Abstandsregelung gem. § 25 Abs. 3 SächsWaldG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz-SächsNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Art. 6 G vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)
 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870)
 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i. d. F. vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des G vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 11 BauNVO)**
 Im Plangebiet werden die sonstigen Sondergebiete Dorfgebiet und Pferdehaltung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 Für das Sondergebiet Dorfgebiet werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:
 Zulässig sind
 - Wohnungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Tierhaltung
 Weiterhin sind der Zweckbestimmung der zulässigen Nutzungen dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
 Photovoltaikdach- und -wandanlagen sind zulässig. PV-Freiflächenanlagen und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.
 Für das Sondergebiet Pferdehaltung werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:
 Zulässig sind
 - Reitplatz
 - Ergänzende Anlagen zur Pferdehaltung, wie z. B. Paddock, Roundpen, Futterkrippe
 - Unbefestigte und mit Gras bewachsene Ausläuferflächen für Pferde
 - Wiesenfläche
 - Einfriedungen als Drahtzäune bis maximal 2 m Höhe
 PV-Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)**
 Für das Sondergebiet Dorfgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und für das Sondergebiet Pferdehaltung von 0,1 festgesetzt.
 Im Sondergebiet Dorfgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 Für die baulichen Anlagen in der Sondergebietsfläche Dorfgebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 434 m über NHN festgesetzt. Diese Höhe darf für Anlagen der Feuerungs- und Klimatechnik sowie für Solaranlagen um 1,5 m überschritten werden.

3. **Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)**
 Stellplätze sind auch außerhalb der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

4. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 4.1 Pro Hauptgebäude ist im SO₂ eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.
 4.2 Die Stell- und Fahrflächen in den Sondergebieten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
 4.3 Zur Beleuchtung der Verkehrs- und Außenflächen ist nur der Einsatz von Leuchten mit der Lichtfarbe Amber (bis 2.000 K) zulässig. Im Bereich der Verkehrsflächen ist ausschließlich eine bodengerichtete Beleuchtung zulässig.
 4.4 Auf der Landwirtschaftsfläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet ist, sind 18 Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12 mit einem Regelabstand von 8 m zu bepflanzen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

5. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Im Sondergebiet 1 sind insgesamt mindestens 10 klein- oder mittelkronige Laub- oder Obstbäume heimischer und standortgerechter Arten und Sorten in der Pflanzqualität Hochstamm STU 12-14 zu pflanzen.

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

6. **Dachgestaltung**
 Dachform: Für die Gebäude der Hauptnutzung sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig

7. **Einfriedungen**
 Einfriedungen in geschlossener Bauweise sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m bezogen auf die angrenzende Fläche zulässig. Die Höhe der Gesamteinfriedungen wird auf 1,6 m begrenzt.

Hinweis:
Belange der Denkmalpflege
 Das Plangebiet umfasst Flächen eines archäologischen Relevanzgebietes, so dass sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen (§ 14 SächsDSchG)

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wallengrün - Ortsrand West“ wurde vom Stadtrat der Stadt Pausa-Mühltroff am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am nach Bekanntmachung im Amtsblatt am durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wallengrün - Ortsrand West“ wurde vom Stadtrat der Stadt Pausa-Mühltroff in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

4. Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der Planungsunterlagen im Internet. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.

5. Der Stadtrat der Stadt Pausa-Mühltroff hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).

6. Der Stadtrat der Stadt Pausa-Mühltroff hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Wallengrün - Ortsrand West“ in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Für die Punkte 1-6

Pausa-Mühltroff, Bürgermeister

Pausa-Mühltroff, Bürgermeister

Pausa-Mühltroff, Bürgermeister

Pausa-Mühltroff, Bürgermeister

Pausa-Mühltroff, Bürgermeister

Pausa-Mühltroff, Bürgermeister

Satzung der Stadt Pausa-Mühltroff über den Bebauungsplan „Wallengrün – Ortsrand West“

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 662) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Pausa-Mühltroff vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Wallengrün – Ortsrand West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. § 1

Der Bebauungsplan besteht aus. § 2

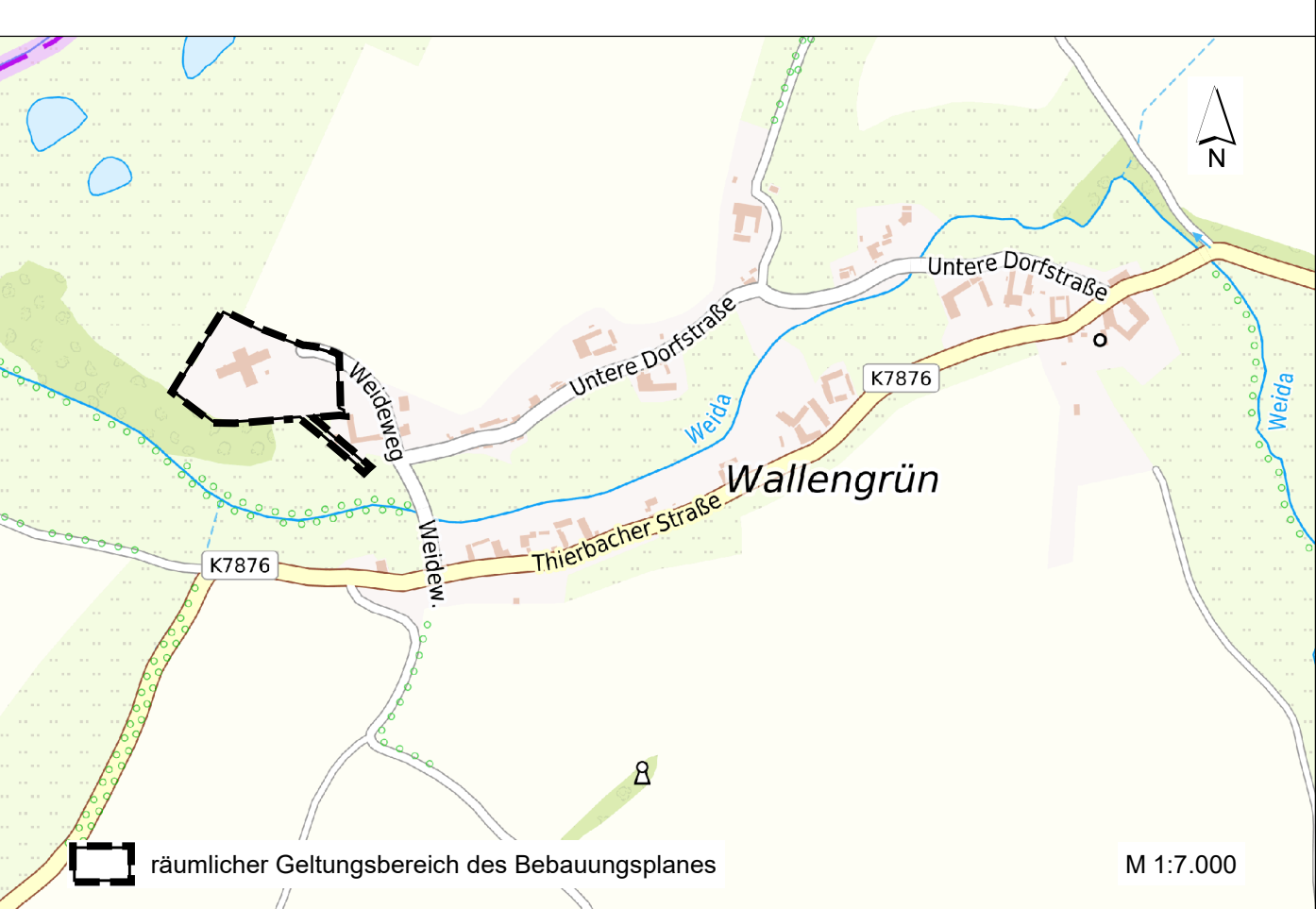
Teil A – Planzeichnung: M 1:1.000 vom
 Teil B – Textliche Festsetzungen § 3

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Pausa-Mühltroff, den Bürgermeister

Erklärung:
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Plauen, Amt für Kataster und Geoinformation, Vogtlandkreis



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes M 1:7.000

**Stadt Pausa-Mühltroff
 OT Wallengrün
 Bebauungsplan**

- Entwurf -

Bebauungsplan „Wallengrün - Ortsrand West“

M 1 : 1.000 11. März 2024

GÖL
 Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
 07570 Weida, Schlossberg 7
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
 info@goel.de / www.goel.de

22230_Pausa-Wallengrün-Planzeichnung.mxd / 21.03.2024