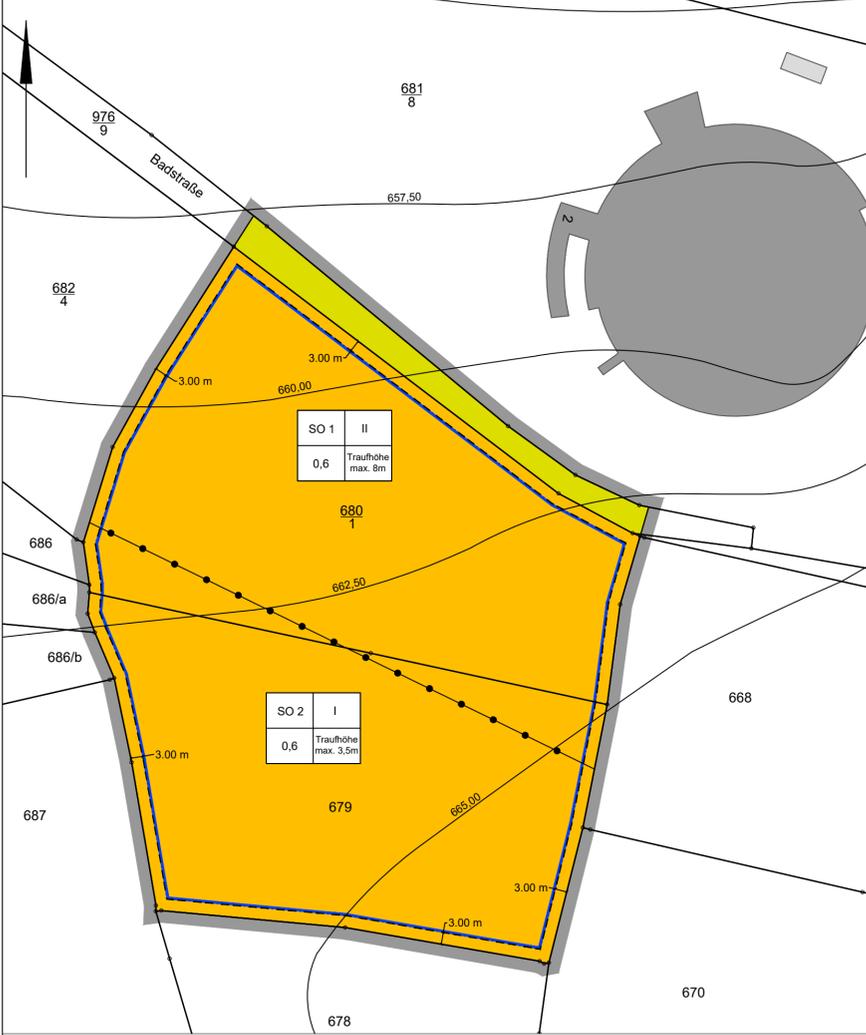


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Geyer mit Stand vom 05.10.2020 dargestellt (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amtliche Lage- / Höhenbezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet "Zweckbestimmung Freizeit" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)	Bauweise	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
-----------	---	-----------------	---

Maß der baulichen Nutzung

0,6	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)	Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-----	---	------------------------	---

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedliche Nutzung

II. Kartenzeichen

- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien mit Höhenanschieb (nachrichtlich - digitalisiert)
- Gebäude Bestand

III. Hinweise

- Bemaßung / Einmessung (Breite: Straße Abstand: Straße, Geltungsbereich zur Baugrenze)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl Vollgeschosse

WMS Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen-GeosN, Datum 10.02.2020, Erzeugung 28.01.2014, Revision 27.08.2016

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2018 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Regionalplan Chemnitz - Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich 1. Teilfortschreibung Regionale Versorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 328) geändert worden ist
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - Das Gebiet dient der Freizeitgestaltung und Beherbergung.
 - Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Zulässig sind:
 - Ferienhäuser / Wohnunterkünfte sowie Zeltlager, die einem wechselnden Personenkreis der Übernachtung dienen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für Dienstleistungsbetriebe (Museum und Souvenirverkauf)
 - Anlagen für die Tierhaltung, Offenstallung, Koppeln und dergleichen
 - Sanitäranlagen
- Ausnahmsweise können Wohnungen für Verwalter und Aufsichtspersonen zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,6 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im SO 1 auf 2 Vollgeschosse und im SO 2 auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe im SO 1 von 8 m und im SO 2 von 3,50 m bezogen auf das jeweilig anstehende Bestandsgelände festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
 - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Alle Straßenverkehrsflächen sind in Asphalt auszuführen.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
 - Innerhalb der Sonstigen Sondergebietsflächen sind in Summe 208 Bäume (Solitärgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) zu pflanzen. Das entspricht je 85 m² Grundstücksfläche 1 Baum. Alternativ können auch 1.785 m Hecke gepflanzt werden. Dies entspricht je angefangene 10 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke mit einer mittleren Breite von 2,5 m. Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

II. Hinweise:

- Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte, die entsprechend der §§ 6 u. 27 Sächsisches Vermessungs- u. Katastergesetz (SächsVermKatG) vom 29.01.2008, rechtsbereinigt mit Stand vom 05.06.2010 besonders geschützt sind, müssen erhalten werden. Es ist jederzeit möglich, dass neue Grenz- u. Vermessungspunkte im Plangebiet o. in dessen Nähe geschaffen werden. Daher ist es notwendig, rechtzeitig vor Beginn von Tief- oder sonstigen Bauarbeiten die Sicherung bzw. Versetzung der gefährdeten Punkte durch die zuständige Vermessungsbehörde oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen (siehe auch § 6 Abs. 2 SächsVermKatG). § 6 SächsVermKatG: Wer Vermessungs- o. Grenzmarken verändert, beschädigt o. entfernt o. soliches veranlasst, hat die Kosten für die Wiederherstellung einschließlich der erforderlichen Vermessungsarbeiten zu tragen. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerenetzes der Landesvermessung besteht, hat deren Sicherung o. Versetzung bei der oberen Vermessungsbehörde zu veranlassen. Der Freistaat trägt die Kosten für die Versetzung u. Sicherung dieser Vermessungsmarken. Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Grenzmarken besteht, hat auf eigene Kosten deren Sicherung bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Die Eigentümer, Besitzer und die mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen sind auf die Pflichten nach § 6 und § 27 SächsVermKatG hinzuweisen.
- Ergebnisse der artenschutzrechtliche Vorbetrachtung zum Gebiet:

Fledermäuse:

 - angrenzendes Offenland steht weiterhin als Nahrungsquelle zur Verfügung
 - ausreichend Ausweichmöglichkeiten der jeweils maßgeblichen Strukturen im Umfeld vorhanden, welche die ökologische Funktionalität durchgehend gewährleisten
 - bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zwischen 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten nicht zu erwarten

Vögel:

 - Eulen, Falken, Greif- und Spechtvögel bevorzugen einen dichten bis halboffenen mit Gehölzen bis hin zu Wäldern geprägten Lebensraum. Das Offenland nutzen sie größtenteils zum Jagen / zur Nahrungssuche sowie als Rastplatz.
 - unmittelbar vor Baubeginn ist die Fläche auf potenzielle Brutstätten (Brutzeit zw. März - August) zu untersuchen -> eine Beeinträchtigung der Brutstätten der Arten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ist bei fehlendem Nachweis nicht zu erwarten (Feldlerche, Goldammer, Kleibitz, Rotkehlchen, Wachtel und Zaunkönig)
- empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste:

Artenliste A - Bäume und Sträucher		Artenliste B - Obstbäume	
Acer campestre	Feldahorn	Amelanchier in Arten	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Strauchnuss
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa corymbifera	Heckenrose
Pyrus pyrastra	Wild-Birne	Spiraea in Arten	Spierstrauch
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: Artenliste B - Obstbäume
Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

SATZUNG der Stadt Geyer über den Bebauungsplan „Sondergebiet Westernstadt Geyer“:

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist sowie nach § 69 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Geyer am die Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Westernstadt Geyer" in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

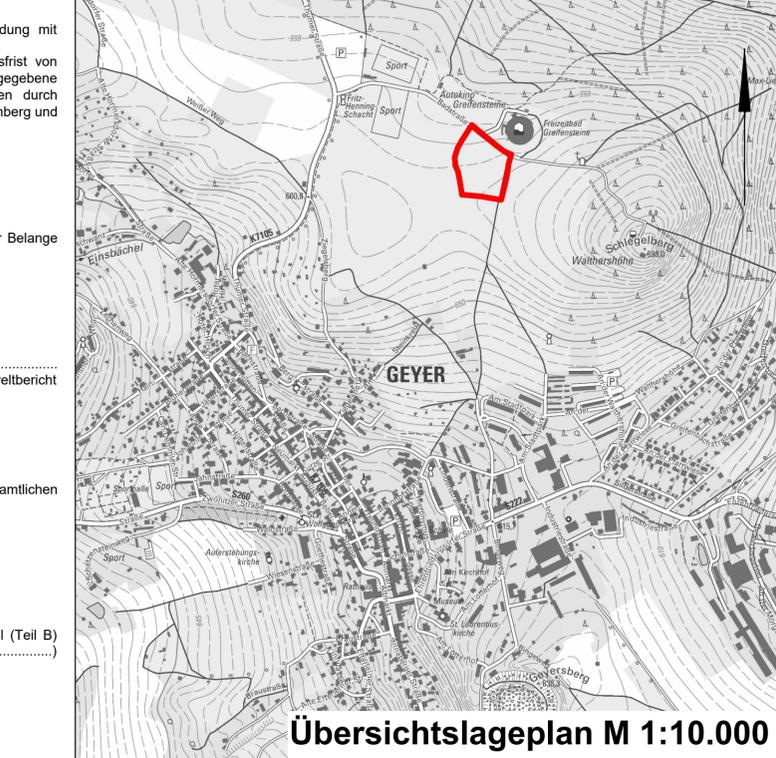
- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 01.12.2020 (Beschlussnummer 113/2020/SR) beschlossen und durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom 15.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat am** (Beschlussnummer/2021/SR) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Stadtrat hat am** (Beschlussnummer/2021/SR) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

6. Öffentliche Auslegung Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliche Verkündungsblätter) vom ortsüblich bekannt gemacht.
- Abwägung Entwurf
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am (Beschlussnummer/...../SR) abgewogen.
 - Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am (Beschlussnummer/...../SR) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom (Beschlussnummer/...../SR) gebilligt.
 - Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs Ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom bestätigt. Lagengenauigkeiten der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
 - Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom (Aktenzeichen/.....) erteilt.
 - Ausfertigerungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 - Bekanntmachung Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zuerteilen ist, sind am im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und am im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach §44 Bau GB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Satzung wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

7. Abwägung Entwurf

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am (Beschlussnummer/...../SR) abgewogen.
- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am (Beschlussnummer/...../SR) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom (Beschlussnummer/...../SR) gebilligt.
 - Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs Ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom bestätigt. Lagengenauigkeiten der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
 - Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom (Aktenzeichen/.....) erteilt.
 - Ausfertigerungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
 - Bekanntmachung Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zuerteilen ist, sind am im "Amtsblatt der Stadt Geyer" und am im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach §44 Bau GB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Satzung wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.



Stadt Geyer
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN
„Sondergebiet Westernstadt Geyer“

Vorentwurf
Februar 2021
Bestandteile:
TEIL A: Planzeichnung
TEIL B: Textteil

M 1:1.000

N1 Ingenieurgesellschaft mbH
Industriestraße 1
Tel: 03771/3402048
D 08280 Aue
Fax: 03771/3402040