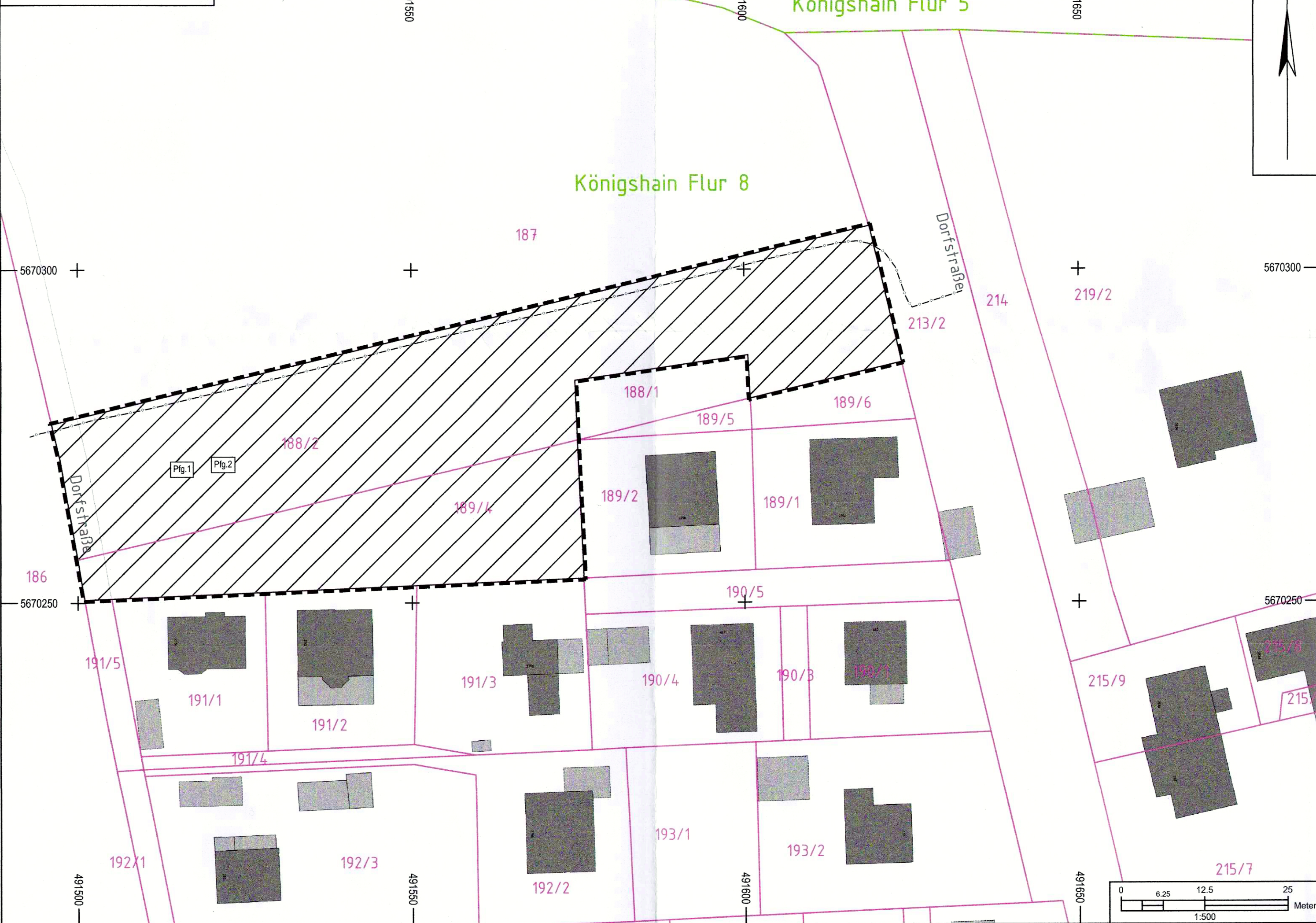


Teil - A Planzeichnung



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (ca. 3450 m²)
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummern
 - Gemarkungsgrenze mit Gemarkungsname
 - Einbeziehung Außenbereichsflächen (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB)
- nachrichtliche Übernahme**
- Stromkabel (MS/NS) der SachsenNetze HS.HD GmbH
- Kompensationsmaßnahmen**
- Pfg. 1 Anpflanzung von Einzelbäumen (insgesamt 9 Obstgehölze)
 - Pfg. 2 Anpflanzung von 2-reihigen Hecken (mind. Breite 3 m, insgesamt 456 m²)

Teil B - Textliche Festsetzungen

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500 hervor.

3 Zulässigkeit von Vorhaben

- Die Einbeziehungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
- Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.
- Die Einbeziehungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

4 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)
- Innerhalb der Einbeziehungsfäche sind nur Vorhaben zulässig, welche der Wohnnutzung dienen und die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist.
- Es ist die Ausweisung von max. vier Eigeneingrundstücken mit der Errichtung von Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig.
- Zulässige Dachformen der Wohngebäude sind Sattel-, (Krippel-)Waln- und Zeltdächer. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig. Dies gilt auch für fermelotechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien sowie für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten.
- Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen.
- Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. wasserdurchlässige Pflasterflächen) herzustellen.

5 Grünordnung / Kompensation

- Gemäß § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB
- Durch die Eingriffsverursacher sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Gesamtfläche der Einbeziehungsfäche folgende standortgerechte Anpflanzungen durchzuführen:

Pfg. 1: Anpflanzung von Obstbäumen

Im gesamten Plangebiet der Einbeziehungssatzung sind insgesamt 9 Obstbäume in Auswahl der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Qualität:

- Bäume: Halb- oder Hochstamm, mind. 10-12 cm Stammumfang, 2 x v., ob/ab

Quantität:

- 9 Obstbäume im gesamten Plangebiet

Pflanzliste 1 Obstbäume			
Äpfel	Birnen	Kirschen	Steinobst
Schöner von Hermann	Gellerts Köstliche	Schneiders Späte Kornerkirsche	Marunke
Lausitzer Nelkenapfel	Conference	Fromms schwarze Herzkirsche	Königin Viktoria
Martens Sämling	Gute Luise	Hedelfinger Riesenkirsche	Hauspflaume
Oberlausitzer Muskatrenette	Williams Christ	Dönissens Gelbe	Althanns Reneklode
Gubener Warraschke	Diels Butterbirne	Königin Hortensie	Metzer Mirabelle
Große Kasseler Renette	Gellerts Köstliche	Kameel	

Die Pflanzliste kann durch regional- und standorttypische Baumarten ergänzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pfg. 2: Anpflanzung einer zweireihiger Hecken

Auf einer Gesamtfläche von ca. 456 m² (mind. Breite der Hecken 3 m) sind in Anpassung an die zukünftige Parzellierung zweireihige gemischte Hecken in Auswahl der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Qualität:

- Sträucher: 2 x v., Hei 60-100

- Quantität:
- 456 m² Gesamtfläche im Plangebiet
 - 1-1,5 m Reihenabstand
 - 1-1,5 m Pflanzabstand in der Reihe
 - Bei Verwendung von Bäumen Pflanzabstand von ca. 10 m in der Hecke

Pflanzliste 2 für Hecken:	
Sträucher	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Blutroter Hartiegel
Corylus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euronymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Bäume Wuchshöhe 10-20 m	
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyramidalis	Wild-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche

Die Pflanzliste kann durch regional- und standorttypische Baumarten ergänzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Grünanlage anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Sollten Fällungen von Bestandsbäumen im Plangebiet erforderlich sein, ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dabei gilt pro Baum die Ersatzpflanzung eines Baumes oder von 5 Sträuchern mittlerer Baumstammsqualität als gleichwertige Neupflanzung.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind Baumfällungen außerhalb der Brutperiode in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.

6 Hinweise

(1) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 SächsKWBoDSchG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Allasten wird hingewiesen. Für alle Arbeiten im Bereich des durchwurzeltbaren Bodens gelten die Vorschriften des BBodSchG und dessen untergesetzlichem Regelwerk. Das Abschleppen des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maße zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodennetzen unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung (Deponierung) von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodennetzen mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

(2) Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem archäologischen Relevanzbereich. Die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale umfasst jedoch nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bodeneingriffe nach § 14 SächsDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Auftretende Befunde und Funde (das sind auffällige Boden-fürbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, Tel. 0351-8929655, zu melden.

(3) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es besteht gemäß GeoDG die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisedaten (z. B. Bohranzeigedaten = Bohranzeigepflicht) an das LULUG (= zuständige Behörde) nach § 8, zur Übermittlung von Fachdaten (z. B. Bohrprofile/Schichtenverzeichnisse = Bohrergebnismittelungspflicht) geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (z. B. Baugrundgutachten / Hydrogeologische Gutachten) nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA SAX (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>) empfohlen.

(4) Allgemeine Hinweise zum Radonschutz:
In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bib/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.
Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu stellen:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bul
<https://www.bfui.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>
Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

(5) Gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz - SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S.138, 148), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 242) sind Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.
Wer vorsätzlich oder fahrlässig unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert, entfernt oder ihre Verwendbarkeit beeinträchtigt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 25 000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 - 3 SächsVermKatG).

(6) Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vermessungsscheinungen, Bodenerosion und Beeinträchtigungen Dritter sind auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138 nachzuweisen.

(7) Bei Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat der Gemeinde Königshain hat in der Sitzung am 24.05.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Flurstücke 189/4 und 188/2 der Gemarkung Königshain beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.07.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Königshain und der Stadt Reichenbach/O.L. bekannt gemacht.

Königshain, den 03. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Königshain, den 08. MAI 2024

W. Wolf
Bürgermeister (Unterschrift)

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 18. APR. 2024 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Löbau, den 18. APR. 2024

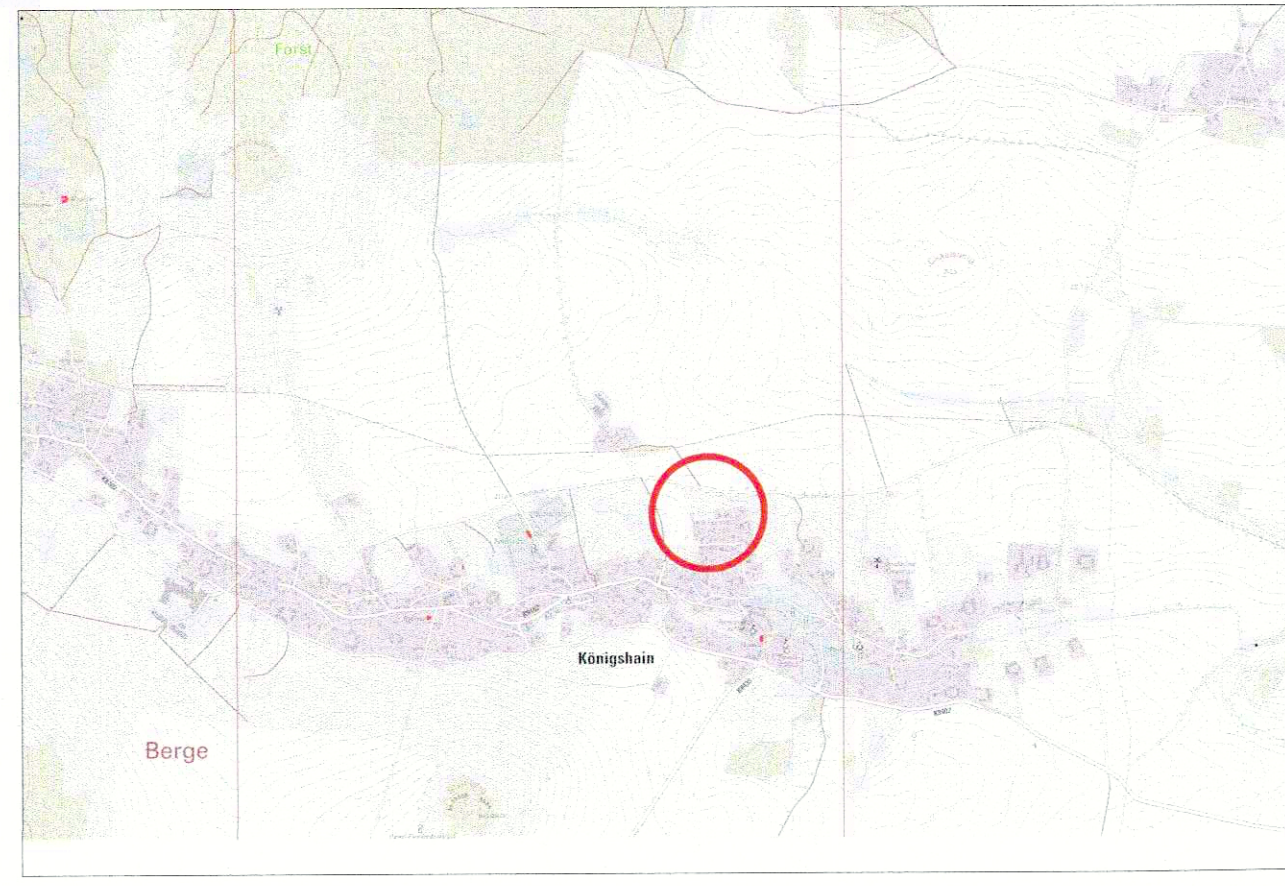
S. Suda
Amt für Vermessungswesen und Flurneuordnung
Amtsleiterin (Unterschrift)

**Gemeinde Königshain
Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Flurstücke 189/4 und 188/2
Gemarkung Königshain Flur 8**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Königshain vom 27.03.2024 folgende Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB/Flurstücke 189/4 und 188/2 Gemarkung Königshain Flur 8 bestehend aus:

- Teil A Planzeichnung vom 28.08.2023 mit Änderungen vom 10.01.2024
 - Teil B Textliche Festsetzung vom 28.08.2023 mit Änderungen vom 10.01.2024
- Der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist eine Begründung i.d.F. vom 28.08.2023 mit Änderungen vom 10.01.2024 beigelegt.

Lage im Gebiet



Gemeinde Königshain

IBOS

Kleine Konsulstraße 3-5, 02826 Göritz, Tel. 0 35 81 / 47 37-0, Fax 0 35 81 / 47 37 12; E-mail: info@bos-goeritz.de

Lieferant:	Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Flurstücke 189/4 und 188/2 Gemarkung Königshain Flur 8	Datum: 27.03.2024
Prozessnr.:	230310L	Koordinatensystem: ETRS89/UTM33
Bestand:	Dedek	Messung: 1:500; 1:25000
Vertrag:	Satzung Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen Planfassung vom 28.08.2023 mit Änderungen vom 10.01.2024	Format: m
Projekt:	Ded. Gö	Blatt: a0, A1, D0*
Standort:	Bordihn	

Schutzvermerk DIN 34-1-D Die Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Urtsatze, Verwertung und Mitnahme des Inhaltes sind nicht gestattet, soweit nicht ausdrücklich zugestanden. IBOS GmbH

Quelle: Geoportal Sachsen