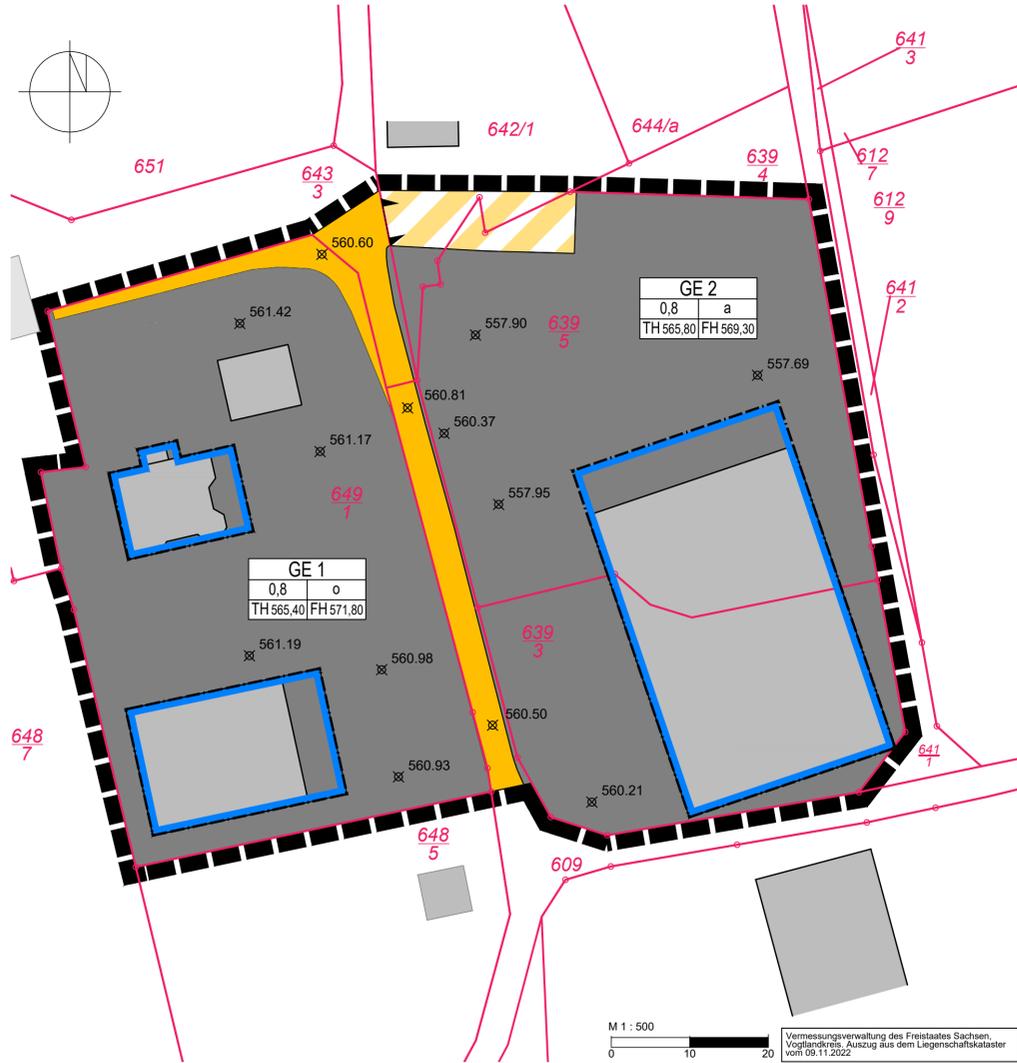


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WALLSTRASSE - REUTH"

## TEIL A PLANZEICHNUNG



## RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB (2017):** Baugesetzbuch 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. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 | 3634, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 | Nr. 394

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 | 3786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 | Nr. 176

**BodSchG (1998):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 25.2.2021 | 306

**BodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BodSchV)

**BImSchG (1974):** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 | 1274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 3.7.2024 | Nr. 225

**TA Lärm (1998):** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

**BNatSchG (2009):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 3.7.2024 | Nr. 225

**PlanZV (1990):** Planzeichenverordnung 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.

**SächsBO (2016):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**SächsDSchG (1993):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsGemO (2018):** Sächsische Gemeindeordnung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

**SächsKrWBoBodSchG (2019):** Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 167)

**SächsNatSchG (2013):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl, als Höchstmaß

2.2. Traufhöhe, als Höchstmaß

2.3. Firsthöhe, als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. abweichende Bauweise

3.2. offene Bauweise

3.3. Baugrenze

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung; private Straßenverkehrsfläche

4.3. Ein-, Ausfahrtsbereich

**5. Sonstige Planzeichen**

5.1. vorhandene Flurgrenze mit Grenzpunkt

5.2. Flurstücksnummer

5.3. vorhandene Gebäude

5.4. vorhandene Geländehöhe

**6. Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
GE 1		0,8	o
TH 565,40	FH 571,80		
		Traufhöhe	Firsthöhe

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO)**  
Die Gewerbegebiete GE1 und GE2 werden auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt. In diesen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Danach sind

#### zulässig im GE 1:

- Ein Gebäude mit LKW-Garage für 2 LKW zum Betrieb als Wartungspunkt und Büroräumen.
- Ein Betriebsleiterwohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter einschließlich deren Familienangehörigen, das dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist; eine Vermietung zu betriebsunabhängigen Zwecken wird mit der getroffenen Festsetzung ausgeschlossen, lediglich das Wohnen zu Betriebszwecken wird ermöglicht.
- Stellplätze für LKW und PKW, Tankstelle und Waschplatz
- Zufahrt

#### zulässig im GE 2:

- Lager- und Logistikhalle
- Stellplätze für LKW und PKW
- Zufahrt

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gewerbegebiete gemäß Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächenzahlen sind Höchstwerte. Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen werden als maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Als Oberkante Gebäude gilt der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage, gemessenes Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO)

##### 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im GE 2 ist im Rahmen der abweichenden Bauweise eine grenzständige Bebauung zulässig.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Umwelteinwirkungen durch Geräusche zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

##### 4.1 Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Plätze

In den Baugebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit vom Betriebsablauf möglich, mit wasserdurchlässigen, hellen Oberflächenmaterialien zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotter oder gleichwertiger Aufbau). Bituminöse und betonierte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lagerflächen zulässig, die für den Schwerverkehr zugänglich sind.

#### 5. Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Warenanlieferungen und -entladungen zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.

(2) Im Nachtzeitraum ist über die festgesetzte Ein-/Ausfahrt im nördlichen Bereich des "GE 2" nur die Zu- oder Abfahrt eines Lkw pro Nachtstunde möglich.

(3) Die Nutzung der Werkstatt, des Waschplatzes und der Tankstelle ist nur im Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr, am Samstag nur in der Zeit von 6 bis 20 Uhr zulässig. Am Samstag ist ab 20 Uhr die Verwendung eines Hochdruckreinigers empfohlen, eine Schallhaube zu verwenden und die Öffnung nach Norden zu orientieren.

(4) Die Betriebszeit des Hochdruckreinigers mit einem Schalleistungspegel von LWA = 91 dB(A) darf 5h / Tag nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang wird zur Minderung der Geräuschemissionen des Hochdruckreinigers empfohlen, eine Schallhaube zu verwenden und die Öffnung nach Norden zu orientieren.

(5) Das nördliche der beiden Tore der Werkstatt darf während einer geräuschintensiveren Nutzung (z.B. Kompressor oder Reparaturarbeiten) innerhalb der Werkstatt nur über 3 h am Tag geöffnet sein.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 1 und 4 SächsBO)

### Werbeanlagen, äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Fassade zulässig. Sie sind so auszuführen, dass sie nicht größer als 1,5 m² sind und als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechslicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

## III. HINWEISE

### 1. Archäologie

Sollten im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, so sind diese umgehend dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind nach § 20 DSchG gegen weitere Zerstörung zu sichern.

### 2. Artenschutz

Das Fällen von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September unzulässig. Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemeindliche Satzungen zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

### 3. Niederschlagsentwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten bzw. gedrosselt abzuleiten. Weiterhin sind für die Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend der a.a.R.d.T. folgende Regelwerke zu berücksichtigen:

- DWA-A 102 (Behandlung Regenwetterabflüsse)
- DWA-A 118 (Bemessung von Entwässerungssystemen)
- DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser)
- DWA-M 153 (Umgang Regenwasser)
- und DIN 1986-100 (Überflutungsnachweis)

### 4. Abwässer aus der Fahrzeugwäsche

Die Einleitung mineralhaltiger Abwässer bedarf nach § 64 SächsWG einer wasserrechtlichen Genehmigung. Für die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist § 53 SächsWG zu beachten. Der Abscheider ist entsprechend der a.a.R.d.T. zu bemessen. Abwässer aus der Fahrzeugwäsche unterliegen dem Anwendungsbereich des Anhangs 49 zur Abwasserverordnung (AbwV). Die Anforderungen der Einleitbedingungen nach § 5 AbwV sind einzuhalten. Für die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz bedarf es der Zustimmung bzw. der Einleitgenehmigung des Kanalnetzbetreibers (des Zweckverbands Wasser und Abwasser Vogtland).

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsvermerk

Der Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz hat am 20. Juni 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wallstraße-Reuth" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 1. Juli 2022 ortsüblich bekanntgegeben.

Weischlitz, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

### 2. Vermerk über die Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weischlitz hat am .....2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorhaben wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....2024 im Amtsblatt der Gemeinde Weischlitz Nr. ....2024 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .....2024 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorhaben haben in der Zeit vom .....2024 bis einschließlich .....2024 in der Gemeinde Weischlitz öffentlich ausgelegen.

Weischlitz, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

### 3. Abwägungsvermerk

Der Gemeinderat hat die während des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2024 geprüft und die Abwägung durchgeführt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Weischlitz, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

### 4. Vermerk über Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. .... am .....2024 als Satzung beschlossen und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan gebilligt.

Weischlitz, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

### 5. Übereinstimmungsvermerk

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Weischlitz, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

### 6. Genehmigungsvermerk

Das Landratsamt Vogtlandkreis hat die nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Genehmigung erteilt mit Bescheid vom .....

Weischlitz, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

## 7. Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Weischlitz, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

## 8. Bekanntmachungsvermerk

Die Erteilung der Genehmigung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Amtsblatt der Gemeinde Weischlitz Nr. ....2024 am .....2024 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nm. 1, 2, 3 Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 S. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 der SächsGemO hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Weischlitz, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)



## GEMEINDE WEISCHLITZ

### VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WALLSTRASSE - REUTH"

Planungsstand:  
Planfassung:  
Gemarkung:  
Verfasser:

Entwurf  
06.06.2024  
Reuth  
Gemeinde Weischlitz  
Am Alten Gut 3  
08538 Weischlitz

Planungsbüro:

**Basler & Hofmann**

