

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand August 2021 (Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen)

### Legende

#### Planzeichen als Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
- Ergänzungsfläche § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze
- private Grünfläche / (Gewässerrandstreifen gemäß § 24 SächsWG)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzen Bäume
- Erhalt Bäume
- Anpflanzen Sträucher
- Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Wiese mit standortgerechten einheimischen Gehölzgruppen (Ufergehölzen)
- Wasserfläche (Langenberger Bach)

#### Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Gebäude, Bestand
- Gebäude, nachrichtliche Übernahme
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemessung (in Meter)
- Versorgungsleitung-unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums
- Gasleitung
- TW Leitungsnetz Trinkwasser

#### Hinweise

- 1 Mutterboden: Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- 2 Bodenschutz: Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden.
- 3 Altlasten: Es sind im Geltungsbereich dieses Planes keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Falls Verdachtsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasseränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Zwickau von dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsKrWBodSchG).

#### 4 Baugrunduntersuchung

Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LFULG anzumelden (§ 8 GeolDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LFULG zu übergeben (§§ 9,10 GeolDG).

#### 5 Archäologische Denkmale

Das Vorhabengebiet betrifft den archäologischen Relevanzbereich des mittelalterlichen Ortskerns. Die geschlossene Ortslage bildet als Ganzes eine historische Siedlungseinheit und damit eine archäologische Denkmallzone, in der unterirdisch flächig Sachzeugen der Siedlungs- und Kulturgeschichte aus Jahrhunderten erhalten sind. Gemäß § 14 SächsDSchG bedürfen sämtliche Tiefbaumaßnahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

#### 6 Vermessungs- und Grenzpunkte

Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).

#### 7 Munitionsfunde

Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sachs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

#### 8 Schornsteinaustrittsöffnungen

Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

9 Zur Vermeidung von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote hat die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Auch spätere intensive und stark in Gehölze eingreifende Pflegeschnitte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.

10 empfohlene Arten für die Ufergehölze: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Mandel-Weide (*Salix triandra*), Korb-Weide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Gemeinder Schneeball (*Viburnum opulus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 27.09.2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen (Beschluss Nr. 81/2021) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Callenberg vom 16.10.2021 bekannt gemacht.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

2. Der Gemeinderat hat am 13.12.2021 (Beschluss Nr. 101/2021) den Entwurf und die Begründung der Ergänzungssatzung im Maßstab 1:500 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

3. Der Entwurf der Satzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2022 bis einschließlich 27.05.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Callenberg am 16.04.2022 bekannt gemacht und kann auf der Internetseite ([www.callenberg.de](http://www.callenberg.de)) der Gemeinde sowie auf dem Zentralen Landesportal Sachsen unter [www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung war.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 18.01.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 28.06.2022 (Beschluss Nr. 36/2022) abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

6. Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am 28.06.2022 (Beschluss Nr. 37/2022) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

7. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

8. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.07.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Callenberg gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) Satzungen gelten, die unter Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Die Satzung wird dem Landratsamt Zwickau angezeigt.

Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

#### Rechtsgrundlagen

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I. S. 674) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BaUNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts 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 das Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134) geändert worden ist.

### Ergänzungssatzung "Hohensteiner Straße, Teilflurstück 163/6" in Langenberg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Callenberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, folgende Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Callenberg OT Langenberg.

#### § 1 räumlicher Geltungsbereich

Die Ergänzungsfläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der eingezeichneten Begrenzungslinie gegenüber dem Innenbereich und dem Außenbereich liegt (Planblatt im Maßstab 1:500) sowie nach Planlegende entsprechend dargestellt ist.

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

(2) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche lassen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten.

#### § 3 Natur und Landschaft

(1) Für den baulichen Eingriff ist zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 163/6 der Gemarkung Langenberg südlich des Langenberger Baches ein ca. 450 m<sup>2</sup> großer Wiesenstreifen (Gewässerrandstreifen) weiterhin extensiv zu nutzen und zu pflegen und gruppenweise mit standortgerechten einheimischen Ufergehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind durch den Eigentümer des Grundstücks dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Die Wiesenfläche ist grundsätzlich nicht zu düngen, Umbrüche sind untersagt. Die regelmäßige Mahd soll ein- bis zweimal jährlich erfolgen. Das Mähgut ist anschließend zu beräumen.

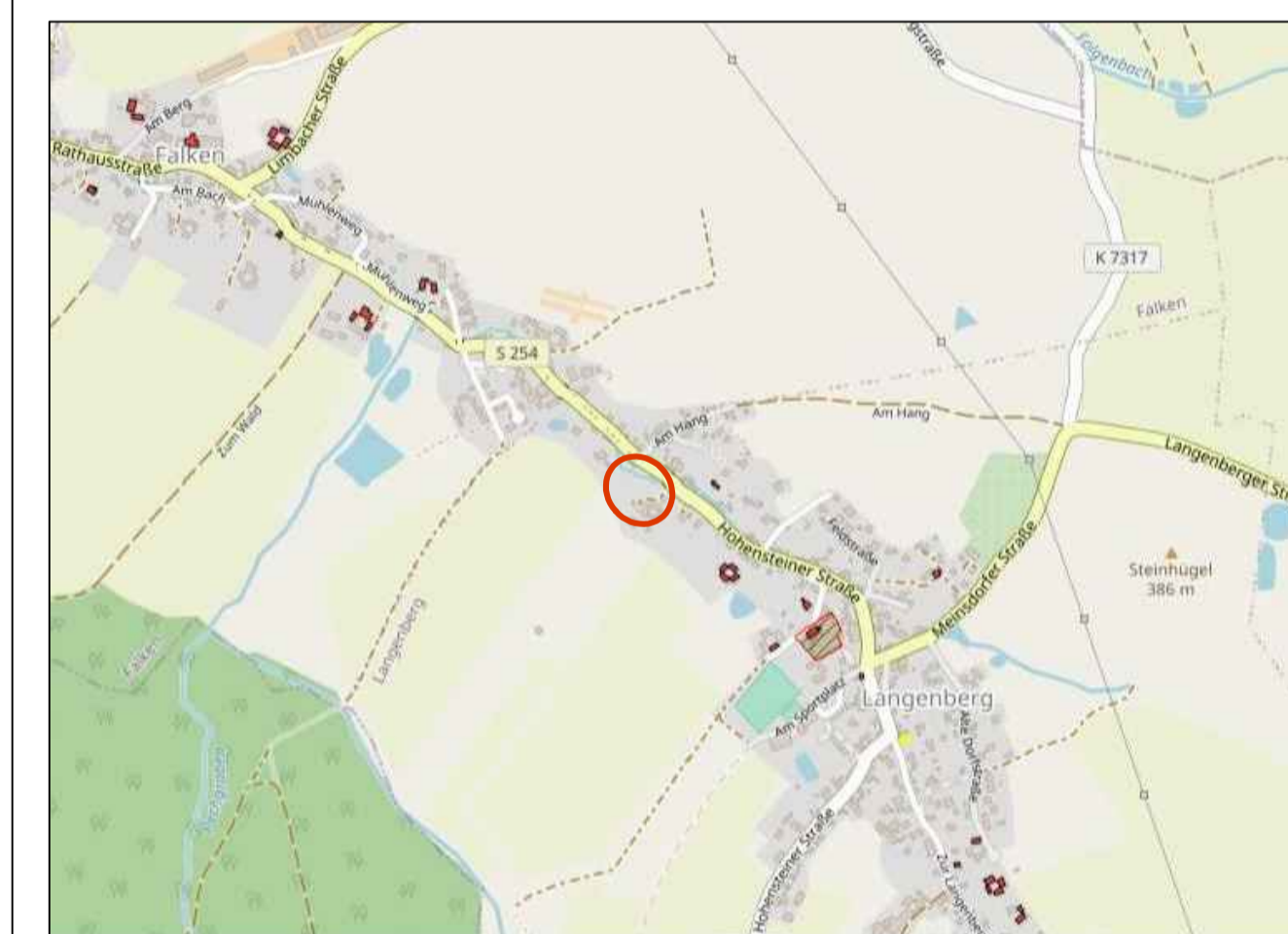
(2) Notwendige Wege, Zufahrten und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Callenberg Röthig Bürgermeister

## Gemeinde Callenberg Landkreis Zwickau



## Ergänzungssatzung

"Hohensteiner Straße, Teilflurstück 163/6" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Langenberg

**SCZ** Sachsen Consult Zwickau  
Ingenieur- und Architekturbüro  
Am Fuchsgrund 37 09337 Hohenstein-Ernstthal Tel.: 03723 - 67 93 93 0

Maßstab 1:500

Juni 2022