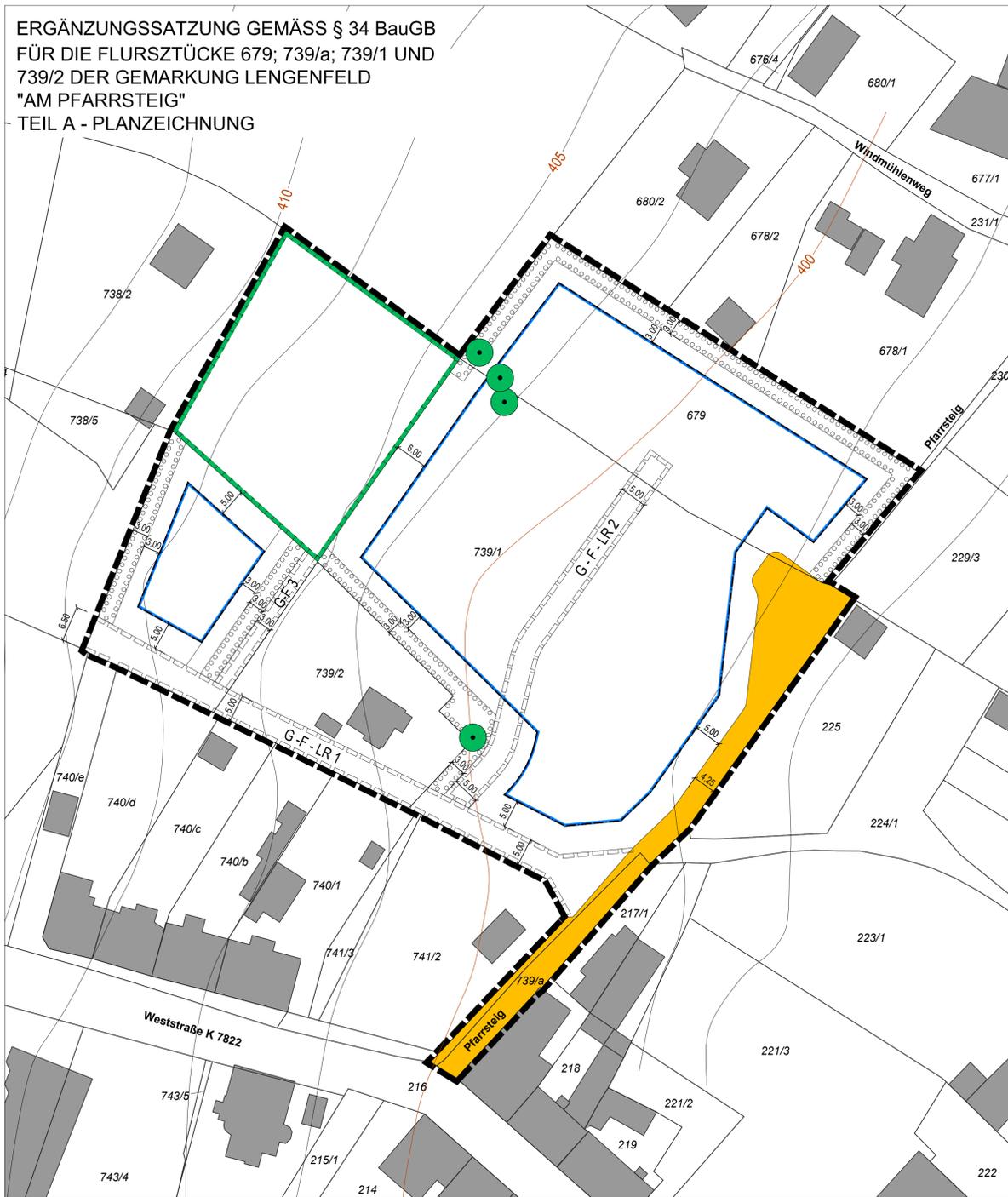


**ERGÄNZUNGSSATZUNG GEMÄSS § 34 BauGB
FÜR DIE FLURSTÜCKE 679; 739/a; 739/1 UND
739/2 DER GEMARKUNG LENGENFELD
"AM PFARRSTEIG"
TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**Teil A - Planzeichnung
Planzeichenerklärung (§ 9 Abs.1 BauGB)**
(lt. Planzeichenerverordnung (PlanzV) v. 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021)

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

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

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Planzeichen ohne Normcharakter (Bestand/ Planung)

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

Baumutzungsverordnung 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

Planzeichenerverordnung 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 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

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

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Strahlenschutzgesetz (StrSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

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

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Sächsische Hohlraumverordnung vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187)

Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert

- Teil B - Textfestsetzungen
- Im Geltungsbereich sind, ergänzend zur vorhandenen Bebauung, sechs weitere Wohngebäude entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit maximal einer Wohnung pro Einzelhaus, zulässig. Die Gebäude können als Einzel- oder Doppelhausbebauung errichtet werden. Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.
 - Die in der Planzeichnung durch Signatur gekennzeichneten Großbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten, während der Baumaßnahmen entsprechend der geltenden Vorschriften zu schützen und ihre Vitalität langfristig zu sichern.
 - Die in der Planzeichnung als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen in den Baugrundstücken sind mit einer 2-reihigen freiwachsenden Laubhecke mit einer Mindestbreite der Pflanzfläche von 3 m gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt mind. 0,75 St/m². Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Für die Pflanzung sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:
- | | |
|--|-------------------|
| Cornus sanguinea (Bilztrier Hartweige) | St. 2x: 60-100 cm |
| Corylus avellana (Strauch-Haasel) | St. 2x: 60-100 cm |
| Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) | St. 2x: 60-100 cm |
| Prunus spinosa (Schlehe) | St. 2x: 60-100 cm |
| Rosa canina (Hunds-Rose) | St. 2x: 60-100 cm |
| Rosa arvensis (Wiesen-Rose) | St. 2x: 60-100 cm |
| Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) | St. 2x: 60-100 cm |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | St. 2x: 60-100 cm |
- Zur Kompensation des baulichen Eingriffs ist durch den Eingriffverursacher in dem als Fläche für Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereich des Flurstücks 739/1 der Gemarkung Lengendorf eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind mind. 10 hochstämmige Obstgehölze (standortangepasste Sorten, mind. zweimal verschult, 8 bis 10 cm Stammumfang in 1 m Höhe) gepflanzt zu werden. Die Bäume sind mit Pfahlreibe und Lattenrahmen und einem Verdunstungsschutz sowie einer Bewässerungseinrichtung auszustatten. Für die gepflanzten Gehölze ist im Anschluss an die Pflanzung eine dreijährige Entwicklungsphase durchzuführen. Die Obstbaumwiese ist dauerhaft extensiv zu unterhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Ausgleichsmaßnahme ist durch Eintragung einer Baualt dinglich zu sichern.
 - Die Wiesenfläche der Streuobstwiese ist durch eine zweimalige Mahd extensiv zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06 eines Jahres erfolgen. Für die zweite Mahd ist der Zeitraum ab dem 15.08 eines Jahres vorzusehen. Das Mähgut ist von der Fläche zu beseitigen, eine Mulchmahd ist zu unterlassen. Ein Aufbringen von Düngemitteln, Biozidprodukten und Pestiziden auf die Streuobstwiese ist verboten. Die Ausgleichsmaßnahme ist ein Jahr nach erfolgtem Eingriff durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
 - Zur Kompensation des im Geltungsbereich nicht ausgleichbaren Eingriffs in Natur- und Landschaft sind durch den Eingriffverursacher auf dem Flurstück 293 der Gemarkung Reuth (Neumark) 2 Laichtümpel für die Knoblauchsäule mit einer Größe von jeweils 40 m² mit einer Tiefe von 1,5 m anzulegen. Die Ausführung ist in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreises vorzunehmen.
 - Für die Befestigung der Wege, Stellplätze und der Zufahrten in den Baugrundstücken und im Bereich der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge zulässig.

Hinweise:
Geodätische Festpunkte
Die geodätischen Festpunkte des amtlichen Lagebezugssystems sind zu schützen und zu erhalten.

Schutz des Mutterbodens
Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen. Sonstige nicht belastete Erdmassen der Ablagerung oder des Aushubs sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

Bodenschutz/ Altlasten
Bodennutzungsregelungen sind gemäß § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen der §§ 4 Abs. 1 und 5 Satz 1; 5 sowie 2 Abs. 3 BBodSchG und des SächsKWodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs, wie z.B. Schadstoffeinträge oder Vermischung mit Abfällen, vermieden werden. Werden im Zuge des Bauvorhabens schädliche Bodenveränderungen erkannt, sind diese dem Umweltamt des Landratsamtes Vogtlandkreises zu melden.

Archäologie
Die Genehmigungspflicht gem. § 14 SächsDSchG ist zu beachten. Beim Auftreten von Bodenfunden (Meldepflicht gem. § 20 SächsDSchG) ist das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Telefon: 0351/8926-678 zu informieren. Bodenfunde sind insbesondere auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen u.a..

Radonbelastung
Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb eines Radonvorsorgegebietes. In Radonvorsorgegebieten ist die Wahrscheinlichkeit für erhöhte Radonkonzentrationen in Innenräumen größer, aber auch außerhalb der ausgewiesenen Gebiete sind erhöhte Radonkonzentrationen möglich. Neubauten sind nach § 123 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) so zu errichten, dass ein Zutritt von Radon aus dem Baugrund verhindert oder erheblich erschwert wird. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden. Bei Neubauten in den festgelegten Radonvorsorgegebieten muss darüber hinaus gem. § 123 StrSchG in Verbindung mit § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) eine weitere Maßnahme zum Radonschutz ergriffen werden: Verringerung der Radon-222-Konzentration unter dem Gebäude oder gezielte Beeinflussung der Luftdruckdifferenz zwischen Gebäudeinnerem und Bodenluft an der Außenseite von Wänden und Böden mit Erdkontakt, oder Begrenzung der Rissbildung an Wänden und Böden mit Erdkontakt und Auswahl diffusionshemmender Betonsorten mit der erforderlichen Dicke der Bauteile, oder Absaugung von Radon an Randfugen oder unter Abdichtungen, oder Einsatz diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen.

Geologie / Baugrund/ Erdbebenzone
Für die Errichtung von Neubauten wird eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung entsprechend der geltenden Normen empfohlen. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein). Es sind die Vorgaben der entsprechenden technischen Vorschriften (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) zu beachten.

Geologische Daten
Geologische Untersuchungen einschließlich der Nachweisdaten sind auf Basis § 8 des „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (Geologiedatengesetz - GeoDG) spätestens 2 Wochen vor Beginn dem LILUG anzuzeigen. Spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen sind die Labordaten und spätestens nach 6 Monaten die Bewertungsdaten an das LILUG zu übergeben.

Gewässerschutz; Umgang mit Niederschlagswasser und Genehmigungen
Die Möglichkeiten der breitflächigen Versickerung sind bei Beachtung des Schutzes der Unterlieger zu nutzen. Für das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind eine Erlaubnis und ein Nachweis per Sichertest notwendig. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit im Grundstück in Zisternen rückzuhalten und der Oberlauf zu versickern. Befestigte Flächen in den Grundstücken sind wasserundurchlässig anzulegen und auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Eine Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers wird empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch die Topografie wild abfließendes Wasser auftreten kann (s. § 37 Abs. 1 WHG), dessen Abfluss nicht zum Nachteil der Ober- oder Unterlieger gerichten darf.

Pflichten nach Sächsischem Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG)
Auf die Pflichten der Eigentümer gem. § 6 (SächsVermKatG) zu Pflichten von Eigentümern, Behörden und Dritten und auf § 27 (SächsVermKatG) zu Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen.

Streuobstwiese
Bei der Auswahl der Pflanzarten Streuobstwiese ist die Broschüre "Alte Obstsorten für die Region Erzgebirge" des Naturschutzzentrum Erzgebirge (www.naturschutzzentrum-erzgebirge) zu beachten. Hinsichtlich der Anlage, Pflege und Nutzung wird auf den Leitfaden "Streuobst in Sachsen" des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft verwiesen.

Rechtsgrundlagen

Externe Kompensationsmaßnahme - Anlage von 2 Laichtümpeln auf Flst. 293 der Gemarkung Reuth (Neumark) Planauszug M 1:2000



- Veranrensvermerke
- Der Stadtrat der Stadt Lengendorf hat am die Aufstellung der Ergänzungssatzung mit Beschluss Nr. beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt am ortsüblich bekannt gemacht.
- Datum: Bürgermeister Siegel
- Der Stadtrat hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Beschluss Nr. gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt
- Datum: Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung lagen in der Zeit von bis einschließlich öffentlich aus.
- Datum: Bürgermeister Siegel
- Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Lengendorf vom bekannt gemacht. Die Planunterlagen konnten auf der Website der Stadt eingesehen werden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert.
- Datum: Bürgermeister Siegel
- Die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen stehen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster. Der Stand der Planunterlagen ist
- Datum: LRA Vogtlandkreis, Amt f. Kataster und Geoinformation Siegel
- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde gebilligt.
- Datum: Bürgermeister Siegel
- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
- Datum: Bürgermeister Siegel
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am auf der Website der Stadt 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 Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Datum: Bürgermeister Siegel

Übersichtsplan



Stadt Lengendorf

Bauherr:

Ergänzungssatzung
gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke 679; 739/a; 739/1 und 739/2 der Gemarkung Lengendorf "Am Pfarrsteig"

architektur concept
Pfaffhausen + Staudte
Scherzingerstraße 3
08056 Zwickau
Dipl.-Ing. Sylvia Staudte, Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Thomas Lantisch, Stadtplaner

Verfahrensstufe:
Entwurf

M 1:500 10.04.2024