



Auszug aus der Liegenschaftskarte ALK, Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN (03/2021).

IV Hinweise zur Planung

- Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzu- führen (z.B. zur Geländeentsorgung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollen Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Zwickau anzuzeigen.
- 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 (§ 10 Abs. 2 SächsABG).
- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird bei geplanten Neubauten die Klärung der radiologischen Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen zu empfehlen.
- Da in diesem historischen Altbergbauebiet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können und obwohl im Geltungsbereich keine Bergbauabschlüsse bekannt sind, sollen Baugruben und Fundamentgräben einer Baugrubenbegutachtung auf das Vorhandensein von Gang-ausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus ingenieurgeologisch überprüft werden. Wird Alt-bergbau angetroffen, ist das Sächsische Oberbergamt Freiberg gemäß § 5 der Sächsischen Hohlraumverordnung in Kenntnis zu setzen.
- Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§ 1 5 SächsKrWBodSchG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geologiedatengesetz Geo(DG) zu beachten.
- Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenz- punkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).

- Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Es wird gebeten, die ausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht von Bodenfindungen gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Eine Beeinträchtigung der Denkmalschutzobjekte ist auszuschließen.
- Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- 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 Gebäude- planung vorsorglich zu beachten.
- Baustellenerschließung, Überbauung / Abschieben der Bodenfläche sind außerhalb der Brutzeit (Oktober bis März) vorzunehmen.
- Folgende Arten werden im Bereich des Baugebietes zur Verwendung empfohlen:
 Bäume:
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rotbuche)
 Fraxinus excelsior (Gemeinde Esche)
 Juglans regia (Echte Walnuss)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Prunus padus (Traubenkirsche)
 Quercus petraea (Traubeneiche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Taxus baccata (Gemeinde Eibe)
 Tilia cordata (Winterlinde)
 Sträucher:
 Amelanchier ovalis (Gew. Felsenbirne)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus monogyna (eintr. Weißdorn)
 Crataegus laevigata (zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rosa spp. (Wildrosen-Arten)
 Sambucus nigra (Schw. Holunder)
 Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

LEGENDE

Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 14 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

- dörfliches Wohngebiet MDW § 5a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- OK 10,5 Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- Baugrenze
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsf lächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums
- Versorgungsleitung - oberirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Entwicklung einer Blühwiese
- A1 Heckpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen
- A2 Gestaltung von Grünflächen mit einheimischen Blühmischungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hinweise

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung [Meter]
- Gebäude (Bestand)
- Höhenangabe
- Strom Mittelspannung, Erdkabel
- RW Regenwassersammler, PE-HD 180*16,4
- TW Versorgungsleitung Trinkwasser 125 PE-HD
- Gas MD-Gas-HA/VL

| Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | max. Gebäudehöhe |
| Bauweise | Zahl der Vollgeschosse |

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 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I. S. 2939) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung 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.

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Es wird ein "dörfliches Wohngebiet" (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.
- Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften (§ 5a Abs. 2 Nr. 5)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 5a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
 - sonstige Gewerbebetriebe (§ 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
 - Die maximale Höhe der Gebäude beträgt OK 10,5 m. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Fahrbahnoberkante der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Verkehrserschließungsstraße (Waldenburger Straße) festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
 - Für das dörfliche Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO. Der Mindestabstand zur Straße beträgt 3,0 m.
 - Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Eingangstreppe-überdachung und Dachvorsprünge bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - In dem dörflichen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zuge- lassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
- Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sollen innerhalb des Geltungs- bereiches erfolgen.
 - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offen- porige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden (Rasen- fuge, Drainfuge, wassergebundene Decke, sog. Okopflaster).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 414/4 ist eine geschlossene, frei- wachsende Hecke mit einer Breite von ca. 3,0 m anzulegen. Es sind heimische, strandort- gerechte Gehölzarten zu verwenden (siehe Hinweise zur Planung). Die Gehölze sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.
 - Auf einem Teilbereich des Flurstücks 413/17 der Gemarkung Langenchursdorf ist eine Fläche von ca. 600 m² mit einer einheimischen Blühmischung anzuzusien und extensiv zu pflegen. Es sind maximal zwei Mähertermine im Jahr zulässig. Bei der Mahd ist etwa 10 - 30% der Fläche mit ihrer Vegetation und den darin lebenden Insekten ungemäht zu belassen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet befindlichen Versorg- ungsleitungen (RZV) sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Fest- setzungsinhalte zur Bau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

- Dächer
 - An den Hauptgebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Als Dachneigungen werden Neigungen von 20° bis 40° festgesetzt. Nebenfirstrichtungen und andere Dachformen für untergeordnete Bauteile sowie Nebengebäude und Garagen sind zulässig, aber mit einem der Baukonstruktion angepassten Dachbelag zu belageln.
 - Bei den Hauptgebäuden sind die Dächer in dunklem Farbton (ziegelrot, braun, schiefergrau, anthrazitfarben, dunkelgrau, allgrau oder schwarz) zu gestalten. Die Dächer der Neben- gebäude sind in Farbe dem Dach des Hauptgebäudes anzugleichen.
 - Glänzende, reflektierende Materialien zur Dacheindeckung sind auszuschließen (ausge- nommen Solar- und Photovoltaikanlagen)
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheit- lich geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.
- Fassaden
 - Grelle, auffallende Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig.
- Einfriedungen
 - Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune oder Hecken zulässig.
 - Der Abstand der Einfriedung zur Straßenkante muss mindestens 0,5 m betragen.

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet an der Waldenburger Straße" wurde vom Gemeinderat am 29.03.2021 (Beschluss Nr.: 29/2021) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 10.04.2021 bekannt gemacht.

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Der Gemeinderat hat am 01.06.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes M 1:500 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 53 /2021).

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Callenberg vom 12.06.2021 im Rahmen einer Auslegung vom 21.06.2021 bis einschließlich 26.07.2021 durchgeführt.

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.06.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Der Gemeinderat hat am (Beschluss Nr. /2021) den Entwurf des Bebauungs- planes, Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausge- legen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht. Parallel dazu konnte der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Callenberg (www.callenberg.de) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungs- planes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über den Bebauungs- plan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Kunz Bürgermeister Siegel

Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss Nr.: /2021) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.: /2021) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung wird dem Landratsamt Zwickau angezeigt.

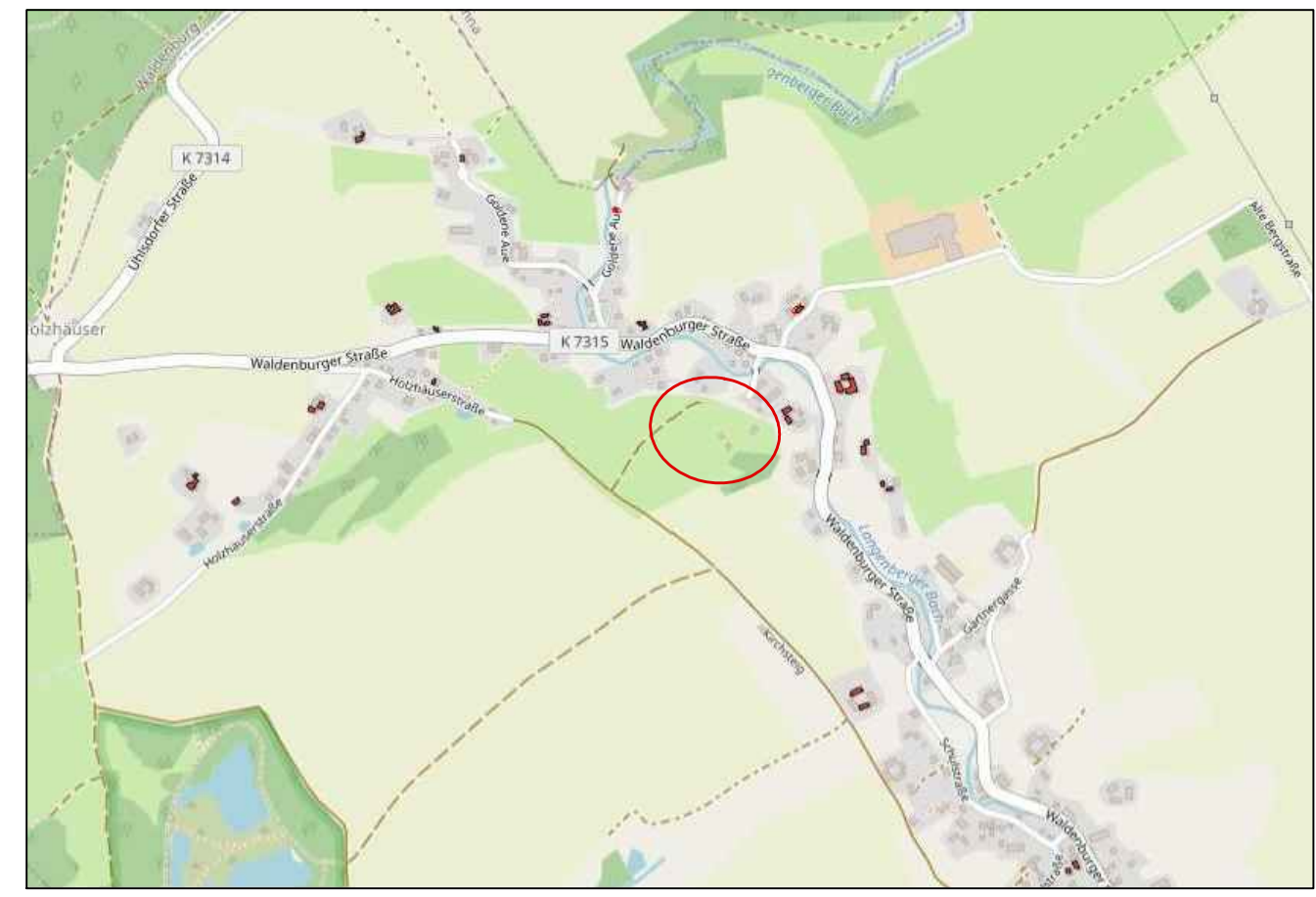
Datum: Rötthig Bürgermeister Siegel

Satzung zum Bebauungsplan "dörfliches Wohngebiet an der Waldenburger Straße" in Langenchursdorf

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I. S. 2939) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekannt- machung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeord- nung für den Freistaat Sachsen in der Fassung 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 Gemeinderat der Gemeinde Callenberg am und der Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan "dörfliches Wohngebiet an der Waldenburger Straße" in Langenchursdorf bestehend aus Plan- zeichnung Teil A (Planteil 1, M 1:500, Planteil 2, M 1:1.000) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

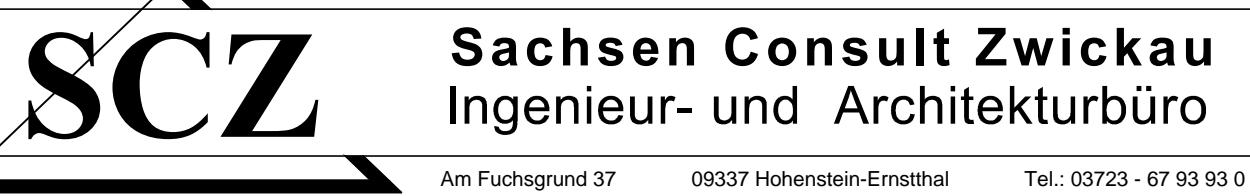
Callenberg, Rötthig Bürgermeister Siegel

Gemeinde Callenberg
Landkreis Zwickau



Lage im Raum

Bebauungsplan "dörfliches Wohngebiet an der Waldenburger Straße" - Entwurf -



Maßstab 1:500 August 2021