PLANZEICHNUNG

im Maßstab 1 : 1.000

Plangrundlage

Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), Gemeinde Neukirchen / Pleiße, Gemarkung Schweinsburg, Stand April 2023.

Die Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich stimmt mit dem amtlichen Nachweis im Liegenschaftskataster überein.

Landkreis Zwickau,
Amt für Kataster und Geoinformation

Zwickau, den . .2024 Siegel Sachgebietsleiter

Luftbild des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Stand April 2021

ZEICHENERKLÄRUNG

Ergänzungsfläche zur Einbeziehung einzelner städtebaulich geeigneter Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB

Planzeichen der Plangrundlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

417/5 Flurstücksnummer

Festsetzung nach §9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Erhalt von Bäumen

Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a (3) BauGB

A1 – Extensivgrünland mit Sukzessionsinseln

Hinweise

5 m Maßangabe in m

Elt-Ltg Elt-Kabel, nachrichtlich

Gas-Ltg Gasleitung, nachrichtlich

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§1 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 278, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 212/23 der Gemarkung Schweinsburg.

§2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) In den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB werden die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.

(2) Innerhalb der unter (1) festgesetzten Bereiche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB.

§3 Weitere Festsetzungen

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

(2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§4 Naturschutzrechtliche Regelungen

(1) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher gemäß § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB an allen Grenzen des Geltungsbereiches mit Ausnahme der gesamten nördlichen Grenze und der südlichen Grenze, die das Flurstück 212/23 teilt, eine zweireihige Strauchhecke aus min. 3 standortgerechten Gehölzarten nach Artenliste A anzulegen.

- Die Pflanzungen sind unter Beachtung des Sächsischen Nachbarschaftsgesetzes (SächsNRG) vorzunehmen und bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durch den Verursacher zu realisieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Gemeinde Neukirchen / Pleiße anzuzeigen.

(2) Zur Durchführung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind durch den Eingriffsverursacher gemäß § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB auf den Grundstücken jeweils ein Einzelbaum bzw. eine Baumgruppe nach Artenliste B anzulegen.

(3) Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze und Zufahrten sind deshalb in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

(4) Die dargestellten Bäume auf Flurstück 212/23 und auf der Grenze zwischen den Flurstücken 249 und 250 der Gemarkung Schweinsburg sind zu erhalten.

§5 Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)

(1) Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 212/23 der Gemeinde Neukirchen/Pleiße, Gemarkung Schweinsburg Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Als Maßnahmen sind festgesetzt:

A1 – Extensivgrünland mit Sukzessionsinseln

Anlage Extensivgrünland mit Hecke und Sukzessionsinseln aus einheimischen Bäumen und Sträuchern und vorgelagertem Krautsaum (Teil v. Flurstück-Nr. 212/23 der Gem. Schweinsburg)
Größe der Maßnahmenfläche: ca. 1.200 m²
Maßnahmenbeschreibung:
- vollständige Herausnahme der umgrenzten Maßnahmenfläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Anlage und Pflege eines Extensivgrünlands
- Anpflanzung einzelner Gehölzgruppen aus standortgeeigneten Gehölzarten innerhalb des Extensivgrünlands als Sukzessionsinseln mit je 50 m² – 250 m² Flächengröße
- Anpflanzung einer dreireihigen, gestuften Mittelhecke aus mind. 5 standortgeeigneten Gehölzarten am südlichen Rand der Maßnahmenfläche
- Anlage und Pflege eines mind. 3 m breiten Ackerrandstreifen als Abgrenzung zu den intensiv genutzten Ackerflächen
- Hecke und Gehölzgruppen – Pflanzgut: Bäume und Sträucher aus standortgerechtem Pflanzgut entsprechend der Artenlisten A und B des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der Buderusstrasse" oder heimische Obstgehölze; Pflanzqualität: Bäume als Heister 125/150 cm, Sträucher 2x verpflanzt, 60 – 80 cm, Strieibig, wurzelnackt; Pflanzschema: 3reihig, reihenweise versetzt im durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,75 m; Bäume 1. Ordnung nur in der innenliegenden Pflanzreihe
- Ersteinrichtende Pflege: je nach Aufwuchs Mahd / Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzzauns, Höhe mind. 1,60 m
- Pflegemaßnahmen: Hecke: plenterartige Pflege durch Einkürzen in unterschiedlichen Höhen, je 20 lfm abschnittsweise alle 5 Jahre, unter Belassen einzelner Überhälter, auf den Stock setzen, Maßnahme erstmals nach 10 Jahren;
- Extensivgrünland und Krautsaum – Pflanzgut: Gebietsheimische Saatgutmischung mit Gräser- und Kräuterarten, gleichwertiges autochthones Pflanzgut ist zulässig;
- Ersteinrichtende Pflege: Mulchen vor Ansaat; je nach Aufwuchs Mahd
- Pflegemaßnahmen Extensivgrünland: zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und 15. September; Abtransport des Mahdgutes; alternativ Extensivbeweidung mit weniger als 1 GV E/ha, anschließende Nachmahd; Krautsaum: Mahd alle 2 Jahre. Abtransport des Mahdgutes
- Kein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln
- Keine Veränderung des Bodenreliefs durch wendende oder lockernde Bodenbearbeitung; Pflegemaßnahmen wie Walzen, Schleppen oder Nachsaat sind grundsätzlich zulässig. Gleichwertiges autochthones Saat- und Pflanzgut ist zulässig.

(2) Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden. Sie sind spätestens ein Jahr nach Flächeninanspruchnahme durch den Verursacher vollständig umzusetzen. Die Unterhaltung und Pflege sind dauerhaft zu sichern.
Monitoring: jährliche Kontrolle durch die Gemeinde Neukirchen/Pleiße – bei mehr als 30% Ausfall einer Art Nachpflanzung zur nächstmöglichen Pflanzperiode, Kontrolle der Bestandsentwicklung nach 10 Jahren gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Artenliste

Die Pflanzungen erfolgen anhand der Artenliste gebietsheimischer Gehölze:

Artenliste A – Sträucher und Kleingehölze

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Gruppe Hunds-Rosen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Artenliste B – Bäume/Gehölze

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle (Rot-Erle)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Tilia cordata	Winter-Linde
Salix alba	Silber-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel

Die Gehölzauswahl soll sich an der Liste ausgewählter einheimischer Gehölzarten (s. Anlage 1) orientieren.

Artennegativliste:

Cotoneaster spec.	Zwergmispeln	*Picea spec.*	Fichten
Chamaecyparis spec.	Scheinzypressen	*Thuja spec.*	Lebensbäume
Juniperus spec.	Zypressengewächse		

Die Arten der Artennegativliste sollen keine Verwendung finden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Pleiße hat in öffentlicher Sitzung am 26.07.2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Am Hain", Gemarkung Schweinsburg, gemäß §34 (4) Nr. 3 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr.: 029/2023). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt Ausgabe 08 am 15.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Pleiße hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2023 den Entwurf der Satzung in der Fassung 12/2023 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss Nr.: 046/2023).

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung 12/2023 mit Begründung hat in der Zeit vom 24.01.2024 bis 29.02.2024 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt Ausgabe 01 vom 23.01.2024 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung auf dem Beteiligungsportal Sachsen www.buergerbeteiligung.sachsen.de und auf der Homepage der Gemeinde Neukirchen / Pleiße. Mit Schreiben vom 23.01.2024 erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Pleiße hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.03.2024 die Änderung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beschlossen (Beschluss Nr.: 15/2024). Die Änderung des Geltungsbereiches wurde im Mitteilungsblatt Nr. am 02.04.2024 öffentlich bekannt gemacht.

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Pleiße hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.03.2024 den Entwurf der Satzung in der Fassung 03/2024 mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V .m. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt (Beschluss Nr.: 16/2024).

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

6. Der Entwurf der Satzung in der Fassung 03/2024 mit Begründung hat in der Zeit vom 03.04.2024 bis 06.05.2024 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt Ausgabe vom 02.04.2024 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung auf dem Beteiligungsportal Sachsen www.buergerbeteiligung.sachsen.de und auf der Homepage der Gemeinde Neukirchen / Pleiße. Mit Schreiben vom . .2024 erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Pleiße hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am . .2024 geprüft und gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt (Beschluss-Nr.: /).

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

8. Die Satzung wurde vom Gemeinderat am . .20 beschlossen.

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

9. Die städtebauliche Satzung wurde ausgefertigt.

   Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am . .20 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

    Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

SATZUNG ÜBER DIE EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL GEMÄß §34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

Ergänzungssatzung „Am Hain", Gemeinde Neukirchen / Pleiße

Die Gemeinde Neukirchen / Pleiße erlässt gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705). in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705), nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am . .20 die Ergänzungssatzung „Am Hain" Gemeinde Neukirchen / Pleiße, bestehend aus:

- der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
- den textlichen Festsetzungen

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

GEMEINDE NEUKIRCHEN / PLEIßE

LANDKREIS ZWICKAU

ERGÄNZUNGSSATZUNG
„Am Hain", Gemarkung Schweinsburg

BEARBEITUNGSSTAND : ENTWURF 03 / 2024

MASSSTAB : M 1:1.000

PLANVERFASSER : BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG

BLATTGRÖSSE : 1075 x 590