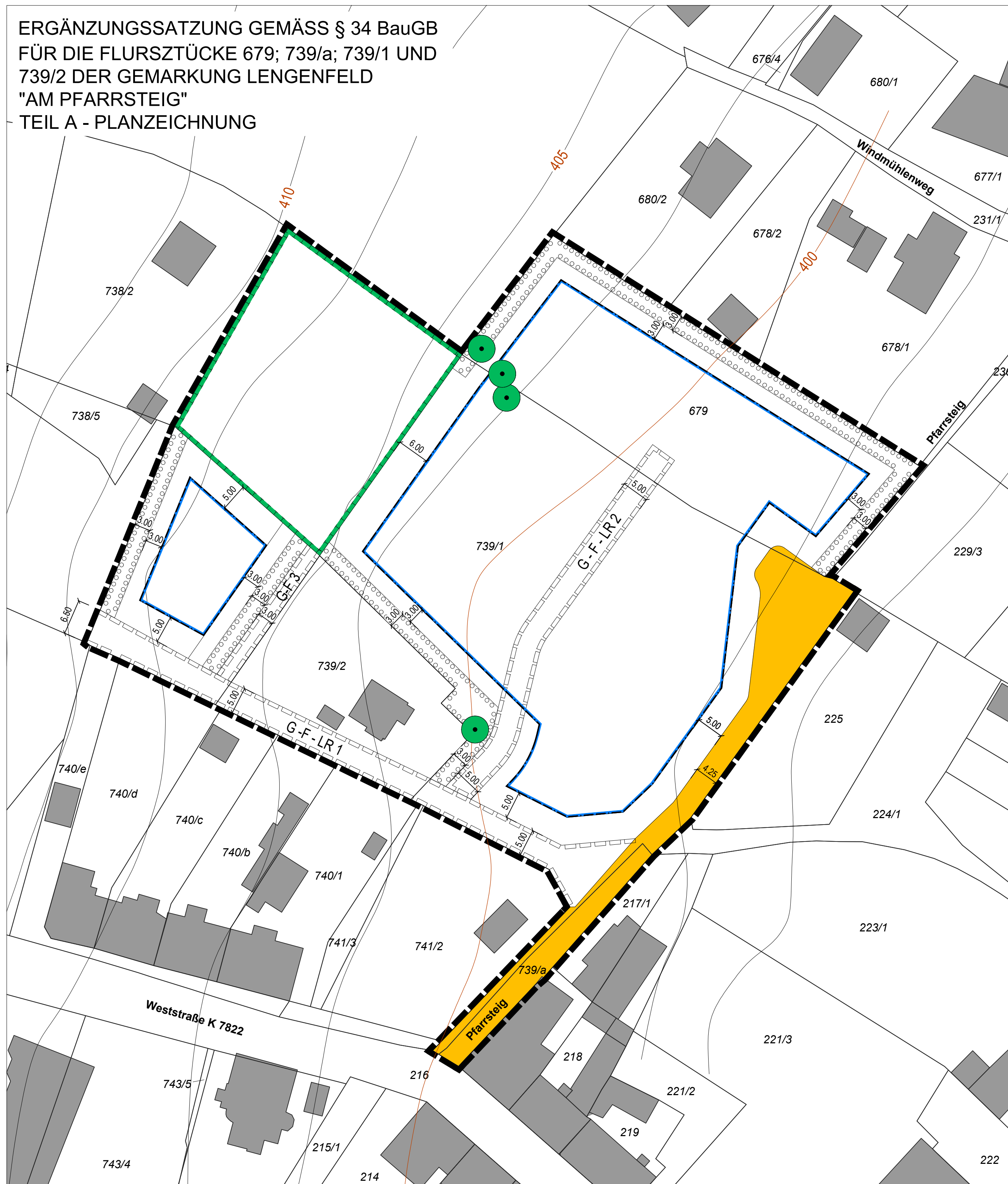


**ERGÄNZUNGSSATZUNG GEMÄSS § 34 BauGB  
FÜR DIE FLURSTÜCKE 679; 739/a; 739/1 UND  
739/2 DER GEMARKUNG LENGENFELD  
"AM PFARRSTEIG"  
TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**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)

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen, öffentlich

**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)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G-F-LR 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke-Nr. 679;  
738/1; 738/2; 738/3; 738/4; 738/5; 739/1 und der daraus entstehenden Flurstücke  
und des Flurstücks 739/2.

G-F-LR 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücks 679 und  
739/1 sowie der aus diesem Flurstück entstehenden Flurstücke

G-F 3 Geh-, Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des aus dem Flurstück 739/1  
entstehenden Flurstücks mit Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

**Planzeichen ohne Normcharakter (Bestand/ Planung)**

vorhandenes Gebäude

Flurstücksgrenzen Bestand

Flurstücksnummer

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

Baunutzungsverordnung 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) Str. 2xv. 60-100 cm  
Corylus avellana (Strauch-Hesse) Str. 2xv. 60-100 cm  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) Str. 2xv. 60-100 cm  
Prunus spinosa (Schlehe) Str. 2xv. 60-100 cm  
Rosa canina (Hunds-Rose) Str. 2xv. 60-100 cm  
Rosa arvensis (Wiesen-Rose) Str. 2xv. 60-100 cm  
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) Str. 2xv. 60-100 cm  
Sambucus nigra (Schwarze Holunder) Str. 2xv. 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 Lengenfeld 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  
Pfählbock mit Laternenarmen und einem Verdunstungsschutz sowie einer Gabel mit einer  
Einrichtung 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 bewirt-  
schaften. 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  
beräumen, eine Mulchmahd ist zu unterlassen. Ein Aufbringen von Düngemitteln, Biozid-  
produkten 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 Radon-  
vorsorgegebieten 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 LILUS anzuzeigen. Spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen sind  
die Labordaten und spätestens nach 6 Monaten die Bewertungsdaten an das LILUS zu  
übergeben.

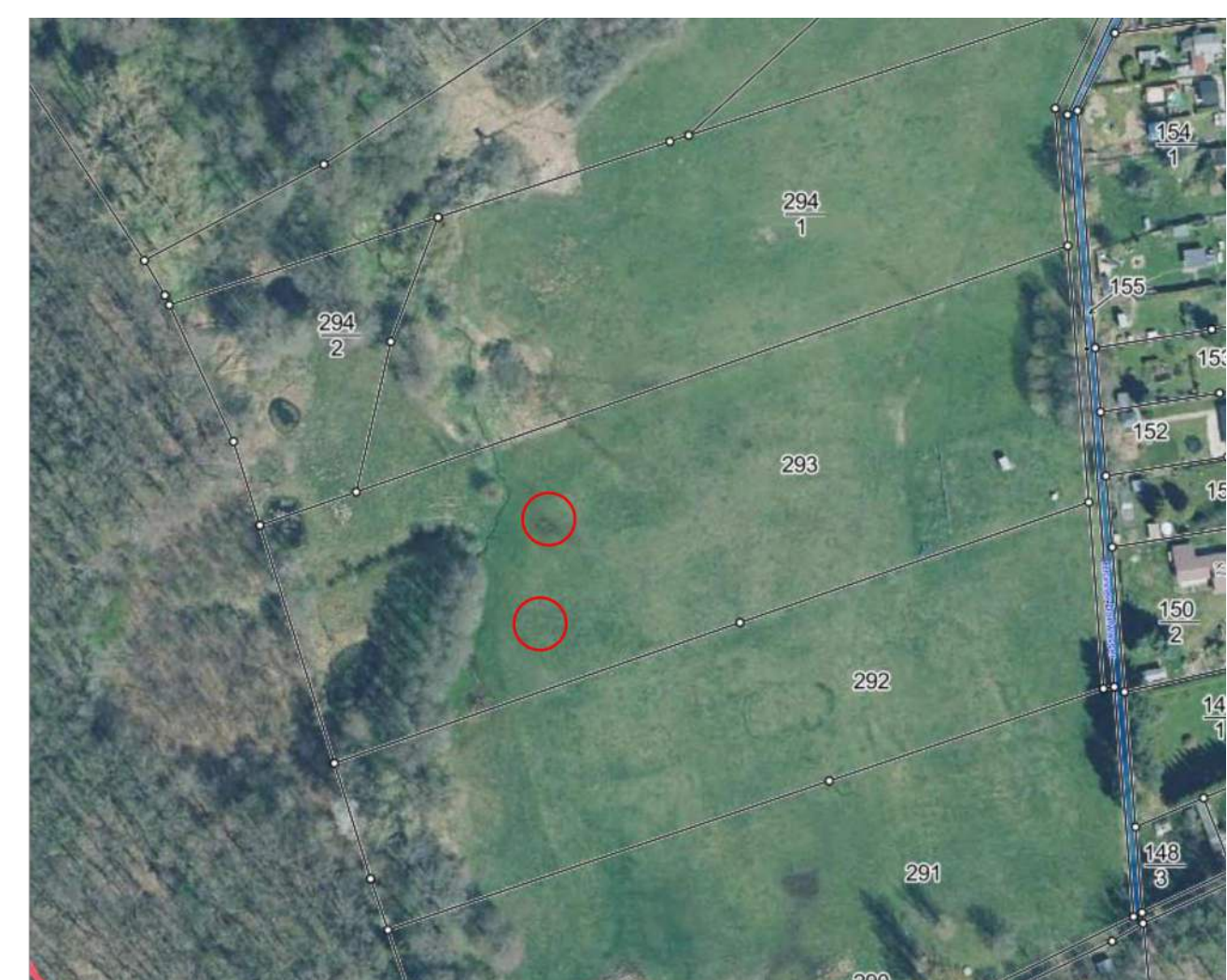
**Gewässerschutz; Umgang mit Niederschlagswasser und Genehmigungen**  
Die Möglichkeiten der breitflächigen Versickerung sind bei Beachtung des Schutzes der  
Untertage zu nutzen. Für das gezielte Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser  
sind eine Erlaubnis und ein Nachweis per Sichertest 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  
Untertage 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

1. Der Stadtrat der Stadt Lengenfeld hat am ..... die Aufstellung der Ergänzungssatzung mit  
Beschluss Nr. .... beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt am  
..... ortsüblich bekannt gemacht.

Datum: Bürgermeister Siegel

2. 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

3. 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 Lengenfeld vom ..... bekannt  
gemacht.  
Die Planunterlagen konnten auf der Website der Stadt eingesehen werden.

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

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

Datum: Bürgermeister Siegel

6. 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

7. 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

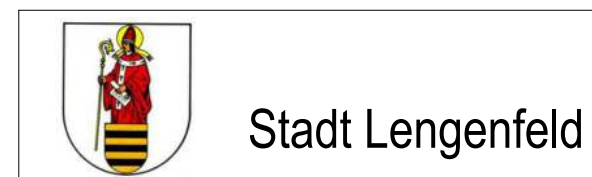
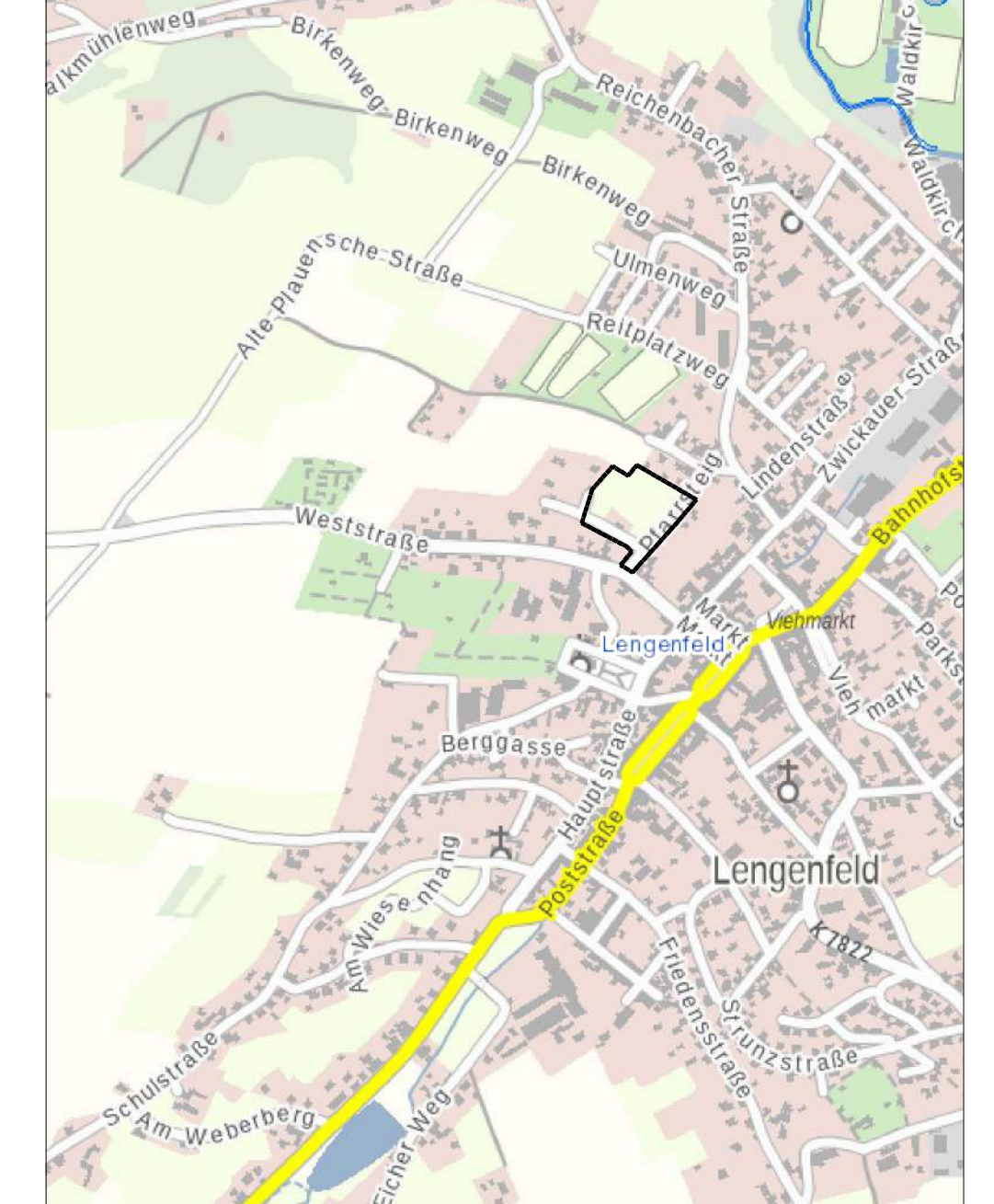
8. Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Bürgermeister Siegel

9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprech-  
zeiten 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 Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der  
Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und  
Erföchen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Datum: Bürgermeister Siegel

**Übersichtsplan**



Stadt Lengenfeld

Bauherr:

Bearbeitung:

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

Verfahrensstufe:

Entwurf



architektur concept  
Pfaffhausen + Staudte  
Scherlingstraße 3  
08096 Zwickau  
Dipl.-Ing. Sylvia Staudte, Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Thomas Lantisch, Stadtplaner

M 1:500 10.04.2024