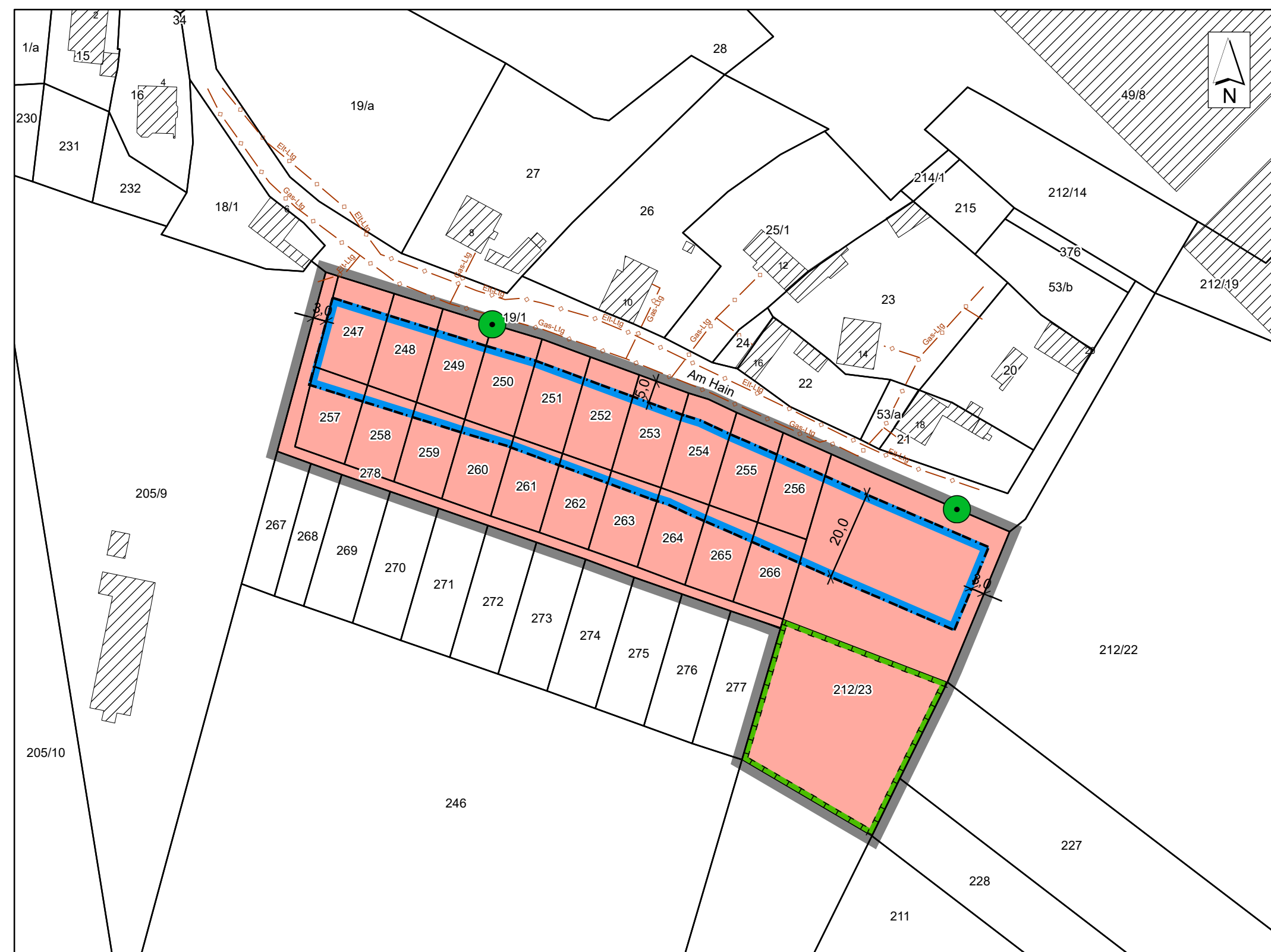


**PLANZEICHNUNG** im Maßstab 1 : 1.000



**Plangrundlage**

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betrifft ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom \_\_\_\_\_ bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.

Landratsamt Zwickau, Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung (untere Vermessungsbehörde)  
Glauchau, den . . 2024 Siegel



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
- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

**Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Erhalt von Bäumen

**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**

- Maßangabe in m
- Elt-Kabel, nachrichtlich
- Gasleitung, nachrichtlich

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§1 Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungsatzung 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 Ergänzungsatzung 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 Ackerandstreifen 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, 3triebzig, wurzelackt; Pflanzschema: 3reihig, reihenweise versetzt im durchschnittlichen Pflanzabstand von 1,75 m; Bäume 1. Ordnung nur in der innenliegenden Pflanzreihe
- Ersteichernde Pflege: je nach Aufwuchs Mahd / Mulchen vor Anpflanzung, Errichten eines Wildschutzzauns, Höhe mind. 1,60 m
- Pflegemaßnahmen: Hecke: pflanzartige Pflege durch Einkürzen in unterschiedlichen Höhen, je 20 lm 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 Kräutergarten, gleichwertiges autochthones Pflanzgut ist zulässig;
- Ersteichernde 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 und 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.

**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 Baueitpläne 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 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.

**Artenliste**

Die Pflanzungen erfolgen anhand der Artenliste gebietsheimischer Gehölze:

**Artenliste A – Sträucher und Kleingehölze**

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

**Artenliste B – Bäume/Gehölze**

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

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

**Artennegativliste:**

<i>Coloneaster spec.</i>	Zwergmispeln	<i>Picea spec.</i>	Fichten
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypressen	<i>Thuja spec.</i>	Lebensbäume
<i>Juniperus spec.</i>	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 Ergänzungsatzung „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](http://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 Ergänzungsatzung beschlossen (Beschluss Nr.: 15/2024). Die Änderung des Geltungsbereiches wurde im Mitteilungsblatt Ausgabe 02 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 02 vom 02.04.2024 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung auf dem Beteiligungsportal Sachsen [www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de) und auf der Homepage der Gemeinde Neukirchen / Pleiße. Mit Schreiben vom 28.03.2024 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 30.05.2024 geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt (Beschluss-Nr.: 028/2024).

Neukirchen / Pleiße, den Siegel Bürgermeisterin

8. Die Satzung wurde vom Gemeinderat am 30.05.2024 beschlossen (Beschluss-Nr.: 029/2024).

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 18.06.2024 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 AUSSENBEREICHESFLÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL GEMÄß §34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB**

**Ergänzungsatzung „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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung 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), 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 5 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S.870), nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 30.05.2024 die Ergänzungsatzung „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

**ERGÄNZUNGSATZUNG „Am Hain“, Gemarkung Schweinsburg**

STAND : 05 / 2024  
MASSTAB : M 1:1.000

PLANVERFASSER : BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ  
LEIPZIGER STRASSE 207  
09114 CHEMNITZ  
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177  
e-mail: [info@stoetdebau-chemnitz.de](mailto:info@stoetdebau-chemnitz.de)  
Internet: [www.stoetdebau-chemnitz.de](http://www.stoetdebau-chemnitz.de)

GESCHÄFTSLEITUNG

BLATTGRÖSSE : 1075 x 590