



Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand November 2025

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
 - Ergänzungsfläche § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Pflanzung einer freiwachsenden Hecke
 - Abriss Schuppen
- Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- Gebäude, Bestand
 - Gebäude, Abriss geplant
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemessung (in Meter)
 - Versorgungsleitung, unterirdisch
 - Versorgungsleitung, oberirdisch
 - Trinkwasserleitung (RZV)
 - Stromkabel (MITNETZ Strom)

Hinweise

- Mutterboden:** Gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben. Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/ Baumaßnahmen organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Zwickau anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
- Bodenschutz:** Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden.
- Altlasten:** 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 (§ 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsKrWBodSchG).
- Baugrunduntersuchung**
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggfs. 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. Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht zu beachten.

- Archäologische Denkmale**
Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für Baumaßnahmen ist eine Stellungnahme zu den archäologischen Belangen einzuholen (denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes). Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfindungen gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- Vermessungs- und Grenzpunkte**
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).
- Kampfmittel**
Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bau-tätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote hat die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Auch spätere intensive und stark in Gehölze eingreifende Pflegeschnitte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.
- Klimaschutz, erneuerbare Energien**
Es wird empfohlen bei dem neu zu errichtenden Gebäude die nutzbare Dachfläche des Hauptgebäudes mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallender solaren Strahlungsenergie bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten (Solarmindestfläche). Es sind ausschließlich blendarme Module zu verwenden. Es wird empfohlen die Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für die Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwassernutzung des auf dem jeweiligen Grundstück anfallenden Niederschlagswassers wird eine Kombi-Zisterne mit einem zwangsentleerten Volumen empfohlen. Der Einbau von Retentionsanlagen auf dem Grundstück soll vorrangig im Bereich unterhalb den befestigten Flächen erfolgen, um den gewachsenen Boden im Baufeld zu erhalten. Das zu errichtende Gebäude soll vorrangig in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauart und - weise errichtet und betrieben werden. Das Wohnhaus soll mit einer klimaschonenden Haustechnik ausgestattet werden Die energetische Gebäudehülle soll die aktuelle Wärmeschutzverordnung erfüllen, um im Betrieb möglichst effizient und klimaneutral zu sein.
- Arten für die Bepflanzung**
Folgende Arten des Vorkommungsgebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" sind im Bereich der geplanten Bebauung zu verwenden:

Wuchshöhe < 5 m	Wuchshöhe 5 - 10 m
Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Zweigriffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Eingriffliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Gruppe Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Wuchshöhe 10 - 20 m	Wuchshöhe > 20 m
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Berg-Ahorn (<i>Acer platanus</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat am 16.12.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen (Beschluss Nr. 50/2025) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der vom und auf der Internetseite der Gemeinde Callenberg bekannt gemacht.
Datum: Röthig Bürgermeister Siegel
- Der Gemeinderat hat am (Beschluss Nr.) den Entwurf und die Begründung der Ergänzungssatzung im Maßstab 1: 500 gebilligt und zur Veröffentlichung und Auslegung bestimmt.
Datum: Röthig Bürgermeister Siegel
- Der Inhalt der Bekanntmachung sowie der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurden in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde (www.callenberg.de/bekanntmachungen) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Während dieser Veröffentlichungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung war.
Datum: Röthig Bürgermeister Siegel
- Zu dem Entwurf der Stzung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Datum: Röthig Bürgermeister Siegel
- Der Gemeinderat hat die zum Entwurf 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: Röthig Bürgermeister Siegel

- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.
Datum: Röthig Bürgermeister Siegel
- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Datum: Röthig Bürgermeister Siegel
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Internet Gemeinde Callenberg und im Amtsblatt 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 Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) Satzungen gelten, die unter Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach Ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die in Kraft getretene Satzung wird in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. Die Satzung wird dem Landratsamt Zwickau angezeigt.
Datum: Röthig Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2004 (SächsGVBl. S. 69), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juli 2025

Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Rathausstraße, Teilflurstück 45/1 Gemarkung Falken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde Callenberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, folgende Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Callenberg OT Falken.

§ 1 räumlicher Geltungsbereich
Die Ergänzungsfläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der eingezeichneten Begrenzungslinie gegenüber dem Innenbereich und dem Außenbereich liegt (Planblatt im Maßstab 1:500) sowie nach Planlegende entsprechend dargestellt ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
(2) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche lassen sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten.

§ 3 Natur und Landschaft
(1) Auf der festgesetzten Grünfläche A1 entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 45/1 Gemarkung Falken ist auf einer Fläche von ca. 150 m² eine geschlossene, freiwachsende Hecke auf einer Länge von ca. 25 Metern und einer Breite von ca. 5 Metern anzulegen. Je nach Art und Wuchs muss bei der Pflanzung der Hecke ein Abstand von ein bis zwei Metern zwischen den einzelnen Sträuchern gehalten werden. Es sind heimische, standortgerechte Gehölzarten des Vorkommungsgebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tiefl- und Hügelland" zu verwenden (siehe Hinweise). Die Gehölze sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Anpflanzung von Thuja-, Bambus- oder Lorbeerpflanzen ist nicht zulässig.
(2) Auf dem Grundstück, Flurstück Nr. 45/1 Gemarkung Falken ist der bestehende Schuppen mit einer Grundfläche von ca. 50 m² vollständig zurückzubauen. Der Rückbau hat spätestens bis zur Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfolgen. Der Rückbau stellt eine kompensationsmindernde Maßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dar.
(3) Die unverbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. "Schottergärten" sind unzulässig.
(4) Notwendige Wege, Zufahrten und Stellflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

§ 4 Inkrafttreten
Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Callenberg den Röthig Bürgermeister



Ergänzungssatzung für einen Bereich an der Rathausstraße, Teilflurstück 45/1 Gemarkung Falken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB - Entwurf -

SCZ Sachsen Consult Zwickau
Ingenieur- und Architekturbüro
Am Fuchsrund 37 09337 Hohenstein-Ernstthal Tel.: 03723 - 67 93 93 0
Maßstab 1:500 Januar 2026