

### Planzeichenerklärung (Planzeichen gemäß § 2 PlanVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

|       |                   |
|-------|-------------------|
|       | Baugrenze         |
| z. B. | Bemaßung in Meter |
|       | Einzelhaus        |

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB)**

|  |   |
|--|---|
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
|  | Park extensiv, privat   |

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 b BauGB)**

|  |   |
|--|---|
|  | Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern |
|--|---|

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Caragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)**

|  |  |
|--|--|
|  | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB) |
|  | Leitungsrecht zugunsten der Wasserwerke Zweckau                                |

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

|  |   |
|--|---|
|  | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlus anderer Flächen an die Verkehlflächen |
|--|---|

### Sonstige Planzeichen

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

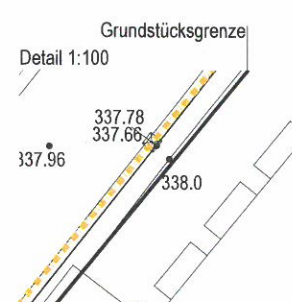
|  |   |
|--|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung |
|--|---|

**Darstellung ohne Normcharakter**

|  |                      |
|--|----------------------|
|  | Flurstücksgrenze     |
|  | Bemaßung             |
|  | Flurstücksnummer     |
|  | Böschung, vorhanden  |
|  | Böschung, neu        |
|  | Zufahrt, neu         |
|  | Abwasserdruckleitung |
|  | Trinkwasserleitung   |

**Vermessungsbüro Ralf Sonntag**  
 Lageplan mit Höhen

Auftragsnr.: 25-0437  
 Messdatum: 31.07.2025  
 Legesystem: ETRS89/UTM33  
 Höhensystem: DHHN2016  
 Gemarkung: Culltzech  
 Planerstellung: 01.09.2025



- ### Festsetzungen
- Zulassung ist ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen als Einzelhaus mit einer maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> einschließlich Terrassen auf dem Flurstück 375 der Gemarkung Culltzech entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNutzverordnung (Bau NVO) zulässig.
  - Nebenanlagen im Geltungsbereich der Satzung sind außerhalb der Baugrenze nur Nebenanlagen für die Tierhaltung und die Bewirtschaftung des Grundstückes bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche dieser Anlagen von 100 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen, zu nutzen, zu verwenden und zu versickern. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.
  - Beleuchtete Flächen: Die beleuchteten Fläche im Plangebiet sind wasserdurchlässig zu gestalten. Für die Zufahrt darf der Versickerungsbewert 0,5 für Terrassen und untergeordnete Wege 0,7 nicht überschreiten.
  - Zur Kompensation des baulichen Eingriffs ist in den so gekennzeichneten Bereichen eine 2-reihige Felsgehölzhecke (A1) zu pflanzen.
  - Der unbebaute Teil des Satzungsgebietes ist als parkartige Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu mindestens 75% extensiv anzulegen und zu unterhalten.
  - Die Anlage von sogenannten Schottergärten, da Grünflächen, die gegen den Untergrund mit Folien oder ähnlich dichtenden Materialien abgedichtet und mit mineralischen oder organischen Materialien wie Schotter, Kies, Hackstrich oder vergleichbarem abgedeckt sind sowie eine Flächenanteil der Pflanzungen von weniger als 50% besitzen, sind unzulässig.
  - Eingriffe in die zu erhalten gekennzeichneten Gehölzflächennur für notwendige Leitungsdurchführungen zulässig. Die Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten in gleicher Art zu bepflanzen.
- ### Hinweise zur Planung
- 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 Baubeginn dem Gebiet einwohler wieder zuzuführen. Sonstige nicht belastete Erdmassen der Abklärung oder des Ausbaus sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
  - Bodenschutz: Bodenversiegelungen sind gemäß § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauanforderungen 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 schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdbaubaus, wie z. B. Schadstoffeinträge oder Vermerchung mit Abläßen, vermieden werden.
  - Archäologische Denkmale: Sollen im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Funde wie z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen u. a. auftreten bzw. Scherben, Knochen, Metallteile gefunden werden, sind gem. § 20 SächsDSchG die Untere Denkmalbehörde im Landratsamt Zwickau oder dem Landratsamt für Archäologie, Zur Wiltenwarte 7, D 1109 Dresden, Telefon: 0351 6828-569 zu informieren.
  - Radon: Das Plangebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet. Es ist daher möglich, dass im Plangebiet erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft (Grenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>Luft) auftreten können. Bei Neubauten ist der Zutritt von Radon aus dem Boden durch wirksame bautechnische Maßnahmen, wie Feuchtschutz entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu verhindern. Es wird empfohlen, einen kompetenten Sachverständigen zur Prüfung der örtlichen Situation hinzuzuziehen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, -wirkungen und -schutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (radonberatung@sml.sachsen.de) zur Verfügung.
  - Kampfmittelreste: Sollten bei der Bauverfahren Kampfmittel zu Tage treten, ist dieser Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortpolizeibehörde anzuzeigen. Das Betreten der Fundstelle ist verboten.
  - Geologie / Baugrund / Erdbebenzone: Für die Errichtung von Neubauten wird eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe bezogene Baugrunduntersuchung gem. DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen. Nach DIN 4149: 2006-04 und DIN EN 1998 (Eurocode) wird das Satzungsgebiet der Erdbebenzone I und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Es sind die Vorgaben der entsprechenden technischen Vorschriften (BauTen in deutschen Erdbebengebieten) zu beachten.
  - Kataster: Auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit der Bautätigkeit Bauauftrager Firmen gem. §§ 9 und 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SachsVermKatG) wird hingewiesen.



- Geologische Daten: Auf die Bestimmungen des Geobodengesetzes wird hingewiesen. Geologische Untersuchungen einschließlich der Nachweisdaten sind ab Bescheid § 8 Geobodengesetz - GeobG spätestens 2 Wochen vor Beginn der Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULUG) anzugehen. Spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen sind die Laboralien und spätestens nach 6 Monaten die Bewertungsdaten an das LULUG zu übergeben.
  - Bohranzeigepflicht und Datenverfügbarkeit
  - Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULUG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeobG).
  - Versickerung:
    - Die Versickerung ins Grundwasser über Versickerungsanlagen stellt einen wasserrechtlichen Benutzungszustand nach § 9 WHG dar; für den grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Versickerung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei gestaltet werden. Grundlage ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit am Standort (Sickerfest).
    - Bei der braufähigen Versickerung über die bewachsene Bodenzone handelt es sich grundsätzlich nicht um einen wasserrechtlichen Benutzungszustand, sodass hierfür keine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist.
    - Die braufähige Versickerung hat so zu erfolgen, dass Grundstücke Dritter hiervon nicht beeinträchtigt werden.
  - Anschluss: Die anfechtungsrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BtAGSchG sind dauerhaft einzuhalten.
  - Erosionsgefährdung: Für das Plangebiet und ebenso für die umgebenden Flächen wurde eine hohe Erosionsgefährdung durch Wasser festgelegt. Bei der Planung des Gebäudes ist dies, ebenso wie bei allen Bodeneingriffen, zu berücksichtigen und erosionsmindernde und bodenschützende Maßnahmen zu ergreifen.
  - Zugänglichkeit für die Feuerwehr: Die Vorgaben des Paragraphen 5 SächsBO, V. m. der Masterpläne über Flächen für die Feuerwehr (analog DIN 14039) sind zu beachten.
  - Hinweis zur Plangrundlage: Lage- und Höhenangaben, Geodaten Sachsen, Vermessungsbüro Sonntag Zwickau
- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354) geändert worden ist.
  - BauNutzverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3748), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Planzuchtverordnung (PlanZV) 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.
  - Bundesdenkmalschutzgesetz (BDSchG) vom 25. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), an zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
  - Wissenschaftszustandgesetz (WZG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2555), 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. 1998), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist.
  - Strahlenschutzverordnung (StrSchV) vom 28. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036, 2021 I S. 5211), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. April 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 132) 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 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
  - Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geobodengesetz - GeobG) vom 12. Juni 2020 (BGBl. I S. 1847).
  - Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SachsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SachsGVBl. S. 189) geändert worden ist.
  - Sächsisches Naturschutzgesetz (SachsNatSchG) vom 6. Juni 2015 (SachsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SachsGVBl. S. 672) geändert worden ist.
  - Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SachsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SachsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SachsGVBl. S. 636) geändert worden ist.
  - Sächsisches Wasserrechtsgesetz (SachsWRG) vom 12. Juli 2013 (SachsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (SachsGVBl. S. 636) geändert worden ist.
  - Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SachsNRG) vom 4. Juli 2023 (SachsGVBl. S. 446).

### Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat der Stadt Wilkau-Haßlau hat am 26. Juni 2025 die Aufstellung der Ergänzungsatzung mit Beschlüssen Nr. 01/1/2025 beschlossen und durch Veröffentlichung im elektronischen Amtsblatt der Stadt am 18. Juli 2025 bekannt gemacht.

Datum: ..... Bürgermeister: ..... Siegel: .....

- Der Stadtrat hat am 27. November 2025 den Entwurf der Ergänzungsatzung mit Beschlüssen Nr. 03/2025 gebilligt und zur Beilegung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Datum: ..... Bürgermeister: ..... Siegel: .....

- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, lag in der Zeit vom 2. Dezember 2025 bis einschließlich 30. Januar 2026 öffentlich aus.

Datum: ..... Bürgermeister: ..... Siegel: .....

Die öffentliche Auslegung wurde im elektronischen Amtsblatt der Stadt Wilkau-Haßlau am 12. Dezember 2025 bekannt gemacht. Die Planunterlagen konnten auf der Website der Stadt unter [www.wilkau-hasslau.de](http://www.wilkau-hasslau.de) und im Belegungsportal Sachsen <https://belegungsportal.sachsen.de/portal/wilkau-hasslau/belegungsportal/1055534> eingesehen werden.

- Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betriebs einer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom ..... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.

Glauchau, den .....

Landratsamt Zwickau  
 Amt für Ländliche Entwicklung und Vermessung  
 (untere Verwaltungsbehörde) Siegel: .....

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 3. Dezember 2025 zur Stellungnahme aufgefordert.

- 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: .....

- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen, wurde am ..... (Beschluss Nr. ....) von Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung wurde gebilligt.

Datum: ..... Bürgermeister: ..... Siegel: .....

- Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit aufgeführt.

Datum: ..... Bürgermeister: ..... Siegel: .....

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprachzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... auf der Website der Stadt unter [www.wilkau-hasslau.de](http://www.wilkau-hasslau.de) 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 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Datum: ..... Bürgermeister: ..... Siegel: .....

**Stadt Wilkau-Haßlau**

Bauer:  
 Daniel Treske  
 Hauptstraße 58  
 08112 Wilkau - Hasslau

Bezeichnung:  
 Satzungsverfahren  
 gem. § 34 Abs. 4 BauGB  
 für die Errichtung eines Einzelhauses  
 auf dem Flurst. 375/1 Gemarkung Culltzech

Verfahrensart:  
 Satzungsplan

architektur concept  
 Schlegelstraße 3  
 08056 Zwickau  
 Dipl.-Ing. Sylvia Straube, Landschaftsarchitekten

M 1:1000 13.03.2026