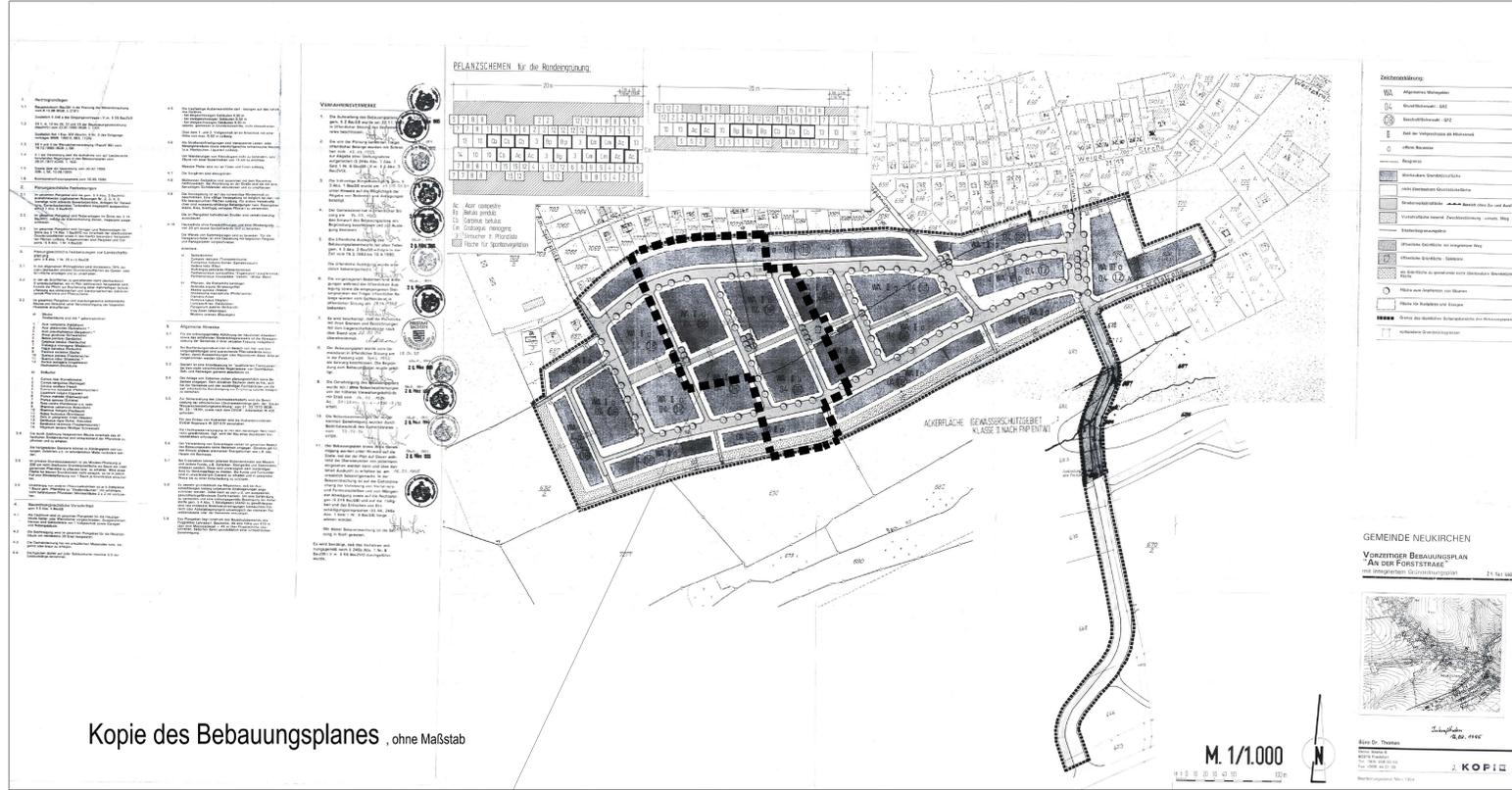


VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN " An der Forststraße " 5. ÄNDERUNG , Gemeinde Neukirchen



Kopie des Bebauungsplanes ohne Maßstab

Geltungsbereich der 5. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 5. ÄNDERUNG

1. FESTSETZUNG DES RÄUMLICHEN UND INHALTLICHEN BEZUGS

Die unter Pkt. 2 genannten Festsetzungen beziehen sich nur auf den Planteil, welcher der 5. Änderung unterworfen ist (siehe Planteil A). Alle weiteren für den Bebauungsplan Nr. 2 "An der Forststraße" der Gemeinde Neukirchen verbindlichen Festsetzungen gelten weiterhin uneingeschränkt, auch für den geänderten Planteil. Die Festsetzungen des Bestandsplans sind als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO)

- 2.1.1. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.1.2. Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt 0,25 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) gilt 0,5.

- 2.1.3. Neben Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sind auch überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück ist eine Anbindung in einer maximalen Breite von 3,50m an öffentliche Verkehrsflächen zulässig. Bei einer Anbindung an Einbahnstraßen ist eine Grundstückszufahrt von maximal 6,50m Breite zulässig.

2.3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

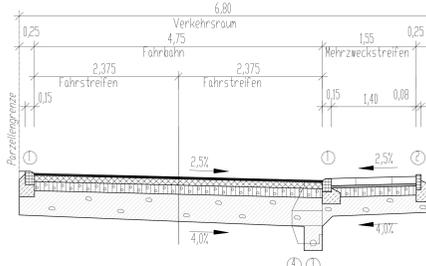
Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen.

2.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

- 2.4.1. Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit 1 Vollgeschosse sowie Garagen und Nebengebäude.
- 2.4.2. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf mindestens 22 Grad festgesetzt.
- 2.4.3. Als Dachfarben der Hauptgebäude werden ziegelrote und braune sowie anthrazitfarbene und dunkelgraue bis grauschwarze Farbtöne festgesetzt.

3. FESTSETZUNGEN ZUR REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Der Drosselabfluss pro Grundstück darf 0,5 l/s nicht überschreiten, deshalb ist als dezentrale Anlage auf jedem Grundstück ein Regenspeicher mit einem entsprechenden Rückhalte- und Speichervolumen einzubauen. Die Ermittlung des notwendigen Speichervolumens ist mit der Beantragung nachzuweisen, mindestens jedoch 4 m³ Rückhaltvolumen pro Regenspeicher und Grundstück.



ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen durch Planzeichen

WA	Nutzungsabfolge
0,25 0,5	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung (§9, Abs.7 BauGB)
II 0	Art der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Nr.1 BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§9, Abs.1, Nr.1 BauGB)
0,25	maximale Grundflächenzahl (§§16, 19 BauNVO)
0,5	maximale Geschossflächenzahl (§16 BauNVO)
II	maximale Zahl der Vollgeschosse (§20, Abs.1 BauNVO)
0	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§9, Abs.1, Nr.2 BauGB)
	offene Bauweise (§22, Abs.4 BauNVO)
	Baugrenze (§23, Abs.3 BauNVO)

WA	Verkehrsflächen (§9, Abs.1, Nr.11 BauGB)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Fußwege
	Straßenbegrenzungslinie

0,25	Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
0,5	öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) mit besonderer Zweckbestimmung
II	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzschemen und Gehölzliste (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) - privat

WA	Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
0,25 0,5	öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) mit besonderer Zweckbestimmung
II 0	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzschemen und Gehölzliste (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) - privat

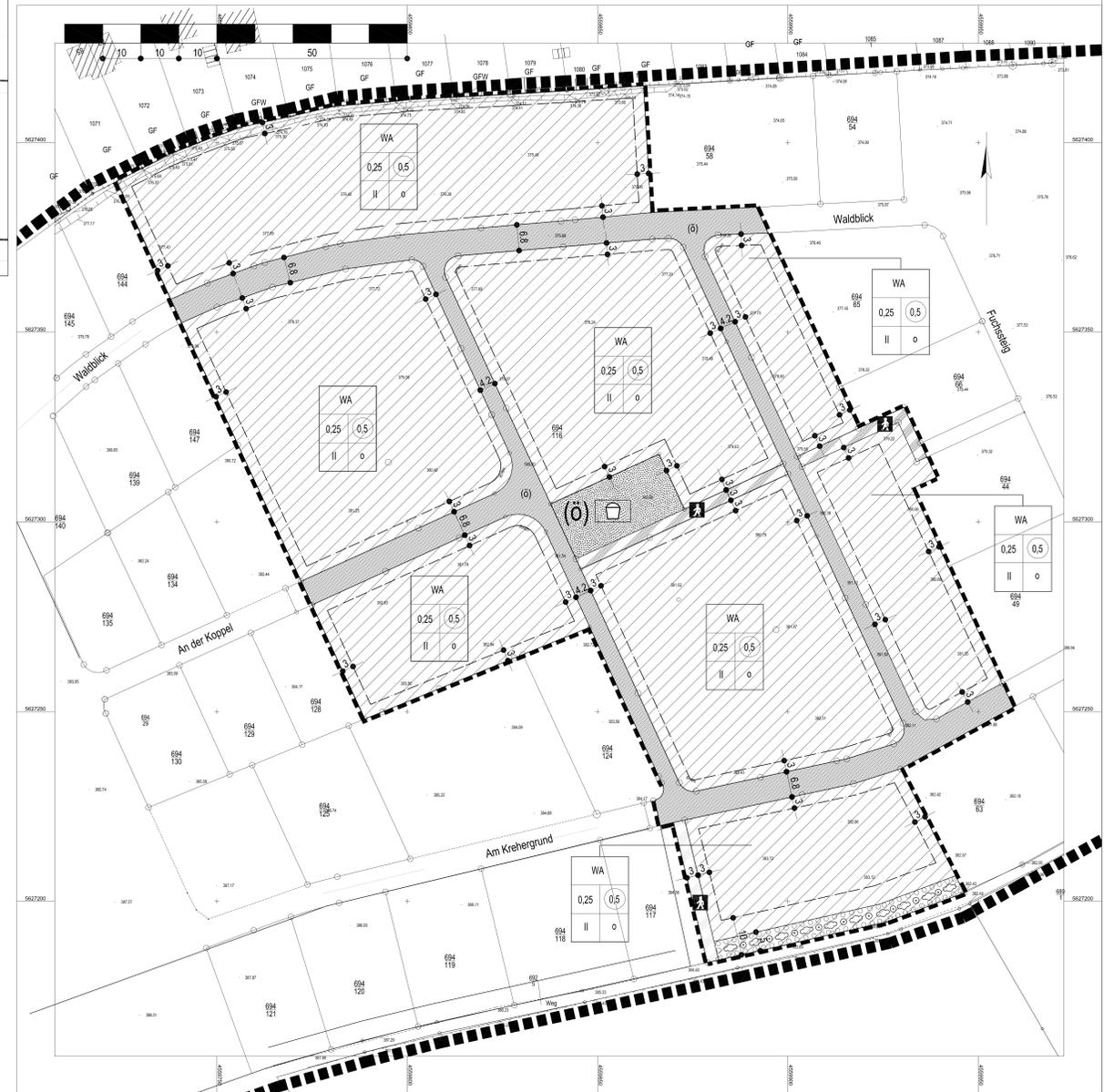
WA	Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
0,25 0,5	öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) mit besonderer Zweckbestimmung
II 0	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzschemen und Gehölzliste (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) - privat

WA	Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
0,25 0,5	öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) mit besonderer Zweckbestimmung
II 0	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzschemen und Gehölzliste (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) - privat

WA	Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
0,25 0,5	öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) mit besonderer Zweckbestimmung
II 0	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzschemen und Gehölzliste (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) - privat

WA	Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
0,25 0,5	öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) mit besonderer Zweckbestimmung
II 0	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzschemen und Gehölzliste (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) - privat

5. Änderung M 1:500 Planteil A



Präsident
Satzung der Gemeinde Neukirchen über die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Forststraße Neukirchen"
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2411), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen in seiner Sitzung am 28.09.2016 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes "An der Forststraße Neukirchen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Neukirchen, den Sascha Thamm, Bürgermeister

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2411), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546);
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 68), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1559);
 - Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986); zuletzt geändert 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212);
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642), zuletzt geändert durch zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) = Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 6. Juni 2013 in der Fassung gültig ab 22.07.2013, zuletzt geändert durch Haushaltsbegleitgesetz vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S.349);
 - Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPFG) 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174); zuletzt geändert 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234);
 - Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 201); zuletzt geändert 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 671);
 - Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAV) v. 30. März 1995 (SächsGVBl. S. 148, ber. S.196), zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. D. v. 22. November 2001 (GVBl. S. 734);
 - Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) v. 14. August 2013;
 - Regionalklein Chemnitz-Erzgebirge v. 31. 07. 2008.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 25.11.2015 beschlossen (Beschluss Nr. 125/15) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt (amtliches Verkündungsblatt) Nr. 12/2015 vom 09.12.2015 bekannt gemacht.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

2. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist öffentlich nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 05.04. bis 27.05.2016 ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.04.2016 informiert und der Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.03.2016 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht genehmigt und zur Auslegung bestimmt.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

4. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes vom 16.06.2016 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit Begründung und Umweltbericht ist in der Zeit vom 01.03.2017 bis 30.06.2017 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.07.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

6. Die Überweisung der Grenzen und die Beschränkung der Flurstücke mit den Darstellungen in amtlichen Liegenschaftskarten wird beschränkt für die Liegenschaftskarten der Grenzen im Plan nicht garantiert.

Schwarzerberg, den Referent/Leiter Liegenschaftsamt/Ergebnis Vermessungsamt

7. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zur nochmaligen Auslegung bestimmt.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

8. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes vom 16.06.2016 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit Begründung, Umweltbericht und den sonstigen unveränderten Informationen, hat in der Zeit vom 20.03.2017 bis 21.04.2017 nochmals öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.03.2017 öffentlich durch Amtsblatt Nr. 03/2017 und Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2017 über die nochmalige Auslegung informiert.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

10. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.03.2016 und 26.04.2017 abgefragt. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

11. Der Gemeinderat hat die 5. Änderung zum Bebauungsplan vom 16.06.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.04.2017 als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 69/2017). Die Begründung mit Umweltbericht vom 16.06.2016 wurde beigelegt.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

12. Die Genehmigung der 5. Änderung des Bebauungsplans vom 16.06.2016 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung vom 16.06.2016 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde am Ab erklärt.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

13. Die 5. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

14. Die Erstellung der Genehmigung der 5. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Beschwerden (§ 210 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erwerbsklagen (§ 44, § 233 Abs. 1 i. V. m. § 246 Abs. 1 S. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Datum: Sascha Thamm, Bürgermeister

Änderungsvermerke:
- notarielle Kartierung/Erklärung in der Zeichenerklärung gemäß Hinweis des Landesamtes Erbgutregister, Bauwert vom 29.05.2016

DR. KRUSE & PARTNER
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO DR. KRUSE, PLAN
SCHÖNBERGSTRASSE 8
09113 CHEMNITZ
TEL 0371 492077 FAX 0371 492076