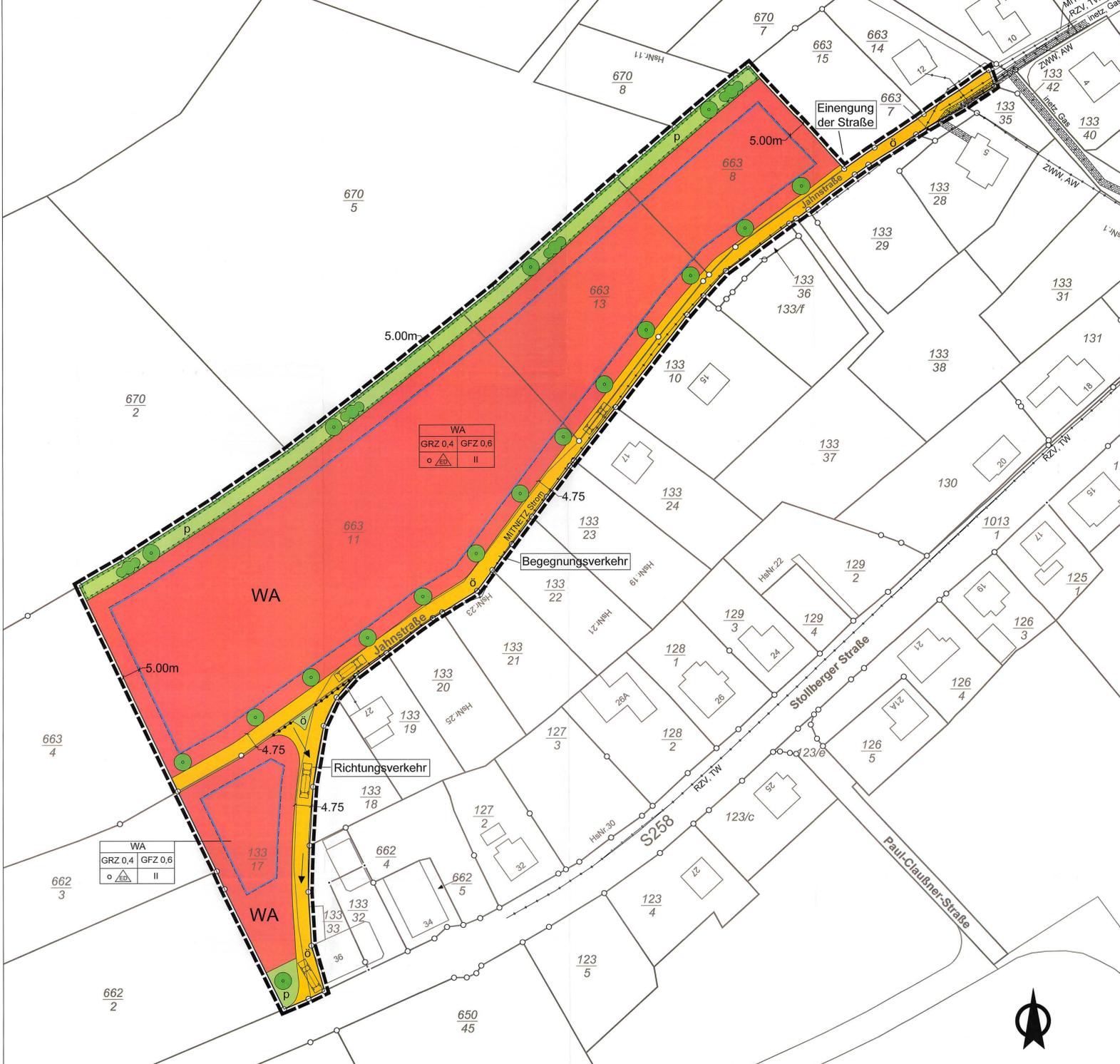


# Teil A - Planzeichnung



**Satzung zum Bebauungsplan "Eigenheimstandort Jahnstraße" in Neukirchen**  
 Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I. S. 1298) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen am 26.07.2017 und nach Genehmigung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan "Eigenheimstandort Jahnstraße" der Gemeinde Neukirchen bestehend aus Planzeichnung, M 1:500 (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Neukirchen, 05. 11. 2017  
 Thamm  
 Bürgermeister

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

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1298) geändert worden ist,  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist,  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist.  
**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50),  
**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652).

### LEGENDE

#### Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

**Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet - WA § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der Baunutzungsverordnung - BauNVO  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschossflächenzahl  
 II Anzahl der Vollgeschosse Z (Hochstmaß)

**Bauweise, Baugrenze**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
 Baugrenze offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB  
 Straßenverkehrsflächen öffentlich

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

**Grünflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
 Grünfläche private Grünfläche

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

**Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
 Anpflanzen Bäume Anpflanzen Sträucher

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - wird im Zuge der Trägerbeteiligung ergänzt.  
 zu belastenden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Richtungsverkehr, Begegnungsverkehr)

**Hinweise**  
 TW Trinkwasserversorgungsleitung  
 AW Abwasserkanal  
 Strom Niederspannungskabelanlagen  
 Gas Gasleitung  
 Flurstücksgrenze  
 z.B. 133/21 Flurstücksnummer  
 Richtungsverkehr

**Nutzungsschablone**  
 Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
 Bauweise Zahl der Vollgeschosse  
 5,50m Bemaßung [Meter]

- #### IV. Hinweise zur Planung
- Mutterboden  
 Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubschluss 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.
  - Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
  - Falls Verdachtsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasser-Veränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Erzgebirge vom dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 10 Abs. 2 Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - SächsABG).
  - Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§ 11 SächsABG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungs-pflicht zu beachten.
  - Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt Schwarzenberg sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).
  - Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächern in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie in Dresden bzw. der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen.
  - Sollten im Rahmen der Vorhaben Spuren alter Bergbaus bzw. bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
  - Mögliches Fremdwasser (Drainage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
  - Folgende Arten werden im Bereich der Straßenbegleitpflanzung zur Verwendung empfohlen:  
 Feldahorn Acer campestre ("Elerik")  
 Mehlbeere, Schwedische Sorbus intermedia  
 Bäume für das Baugelände:  
 Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Gehölze empfohlen:  
 Feldahorn (Acer campestre) Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
 Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelkirsche (Prunus avium)  
 Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus robur)  
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Winterlinde (Tilia cordata)  
 Sträucher:  
 Hartrieel (Cornus sanguinea) Haselnuss (Corylus avellana)  
 Ingr. Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) - giftig!  
 Liguster (Ligustrum vulgare) - giftig! Schlehe (Prunus spinosa)  
 Wildrosen-Arten (Rosa spec.) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
 Roter Holunder (Sambucus racemosa) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

### Verfahrensvermerke

- Die Einteilung des Verfahrens zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 26.10.2016 (Beschluss Nr.: 147) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt 11/2016 vom 09.11.2016 bekannt gemacht.  
 Datum: 27.09.17 Thamm Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 25.01.2017 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen (Beschluss Nr.: 4) und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.: 5).  
 Datum: 27.07.17 Thamm Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt 02/2017 der Gemeinde Neukirchen vom 06.02.2017 im Rahmen einer Auslegung vom 20.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 durchgeführt.  
 Datum: 27.07.17 Thamm Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.02.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Datum: 27.07.17 Thamm Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am 26.04.2017 (Beschluss Nr. 40) den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Datum: 27.07.17 Thamm Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den Anlagen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 27.06.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Nach § 3 Abs. 3 BauGB werden alle Einwendungen ausgeschlossen, die Vereinigungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, aber hätten geltend machen können. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen vom 02. 07. 17 bekannt gemacht.  
 Datum: 27.07.17 Thamm Bürgermeister
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.  
 Datum: 27.07.17 Thamm Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.07.2017 (Beschluss-Nr. 98) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Datum: 27.07.17 Thamm Bürgermeister
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte mit dem Stand vom 06.09.2012, bestätigt. Die Lagegenauigkeit der Hauptgebäude Darstellung wird nicht bestätigt.  
 Datum: 07.09.2017 Landratsamt Erzgebirgskreis Abt. 3 Umwelt und Sicherheit Ref. Ländliche Neordnung und Vermessung
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am 26.07.2017 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 99). Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden gebilligt.  
 Datum: 27.07.17 Thamm Bürgermeister
- Die Genehmigung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 25. 10. 2017, AZ: 03.133-2017-00, erteilt.  
 Datum: 03. 11. 2017 Thamm Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.  
 Datum: 03. 11. 2017 Thamm Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02. 11. 2017 im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.  
 Datum: 15.02.2018 Thamm Bürgermeister

- ### Teil B Textteil
- #### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11, 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Es wird nach § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
  - Es sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
  - Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.
  - Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
  - Bauweise (§ 22 und 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
  - Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäude wie Erker, Eingangs-treppenhäuser und Dachvorsprünge bis zu 1,00 m überschritten werden.
  - Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen gilt § 6 SächsBO.
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Alle privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich können mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet werden.
  - Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege vorzusehen. Die befestigten Flächen sind auf Dachflächen zu beschränken.
  - Der Standort soll in Form eines modifizierten Sichtsystems mit grundstücksbezogenen dezentralen Regenrückhalteanlagen erschlossen werden.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Auf der festgelegten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 5,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Gehölz- und Baumstandorte sind nicht bindend.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
  - Die Straßenbegleitpflanzung aus kleinkronigen Laubbäumen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf Privatgrund entlang der geplanten Straße, wie im Plan dargestellt, durchzuführen. Der Pflanzabstand der straßenbegleitenden Bepflanzungen beträgt max. 25,0 m; von der Straße ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten.
  - Auf der privaten Grünfläche an der Stollberger Straße ist mind. ein standortgerechter Baum als Hochstamm nach DIN 18916 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
  - Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m² unbebaute Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbäumchen als Hochstamm zu pflanzen. Die Straßenbegleitpflanzung auf Privatgrund wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Laubbäume je Grundstück angerechnet.
  - Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt.
  - Als Mindestgrößen werden festgesetzt:  
 Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16  
 Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12
  - Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezug- fertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.

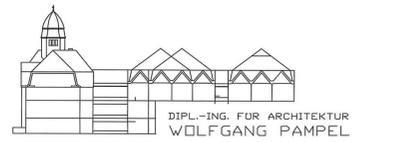
- #### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
- Gestaltung der Gebäude, Dächer
  - Die Dächer sind sollen als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First und einer Neigung von 35° - 48° ausgeführt werden. Variationen des Satteldaches, wie Krüppelwalm-dächer und Walmdächer können zugelassen werden.
  - Die Dächer sind in den Farbton ziegelrot, ziegelbraun, anthrazit oder grau-schwarz zu gestalten.
  - Die Dachform der Nebengebäude und Garagen ist in der Dachform und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzugleichen.
  - Art und Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Stützmauern (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
  - Zur Grundstücksanfriedung sind nur nichtgeschlossene Einfriedungen erlaubt. Durch- gehende sichtbare Betonsokkel oder Mauern sind nicht zulässig; die Einfriedungen sind für Kleinbewesen durchlässig zu gestalten. Zäune sind in senkrecht stehenden Latten oder Metall auszuführen. Es ist ebenfalls die Anpflanzung von Hecken möglich. Diese dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Werden entsprechend SächsBO zulässige Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzu- weisen.
  - Vorgärten sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

12/1

## Gemeinde Neukirchen Erzgebirgskreis

# Bebauungsplan "Eigenheimstandort Jahnstraße"

- M 1:500 -



DIPL.-ING. FÜR ARCHITEKTUR  
WOLFGANG PAMPELE

**ARCHITEKTURBUERO**  
09221 NEUKIRCHEN, STOLLBERGER STRASSE 8, TELEFON 0371/217277

14. Juli 2017