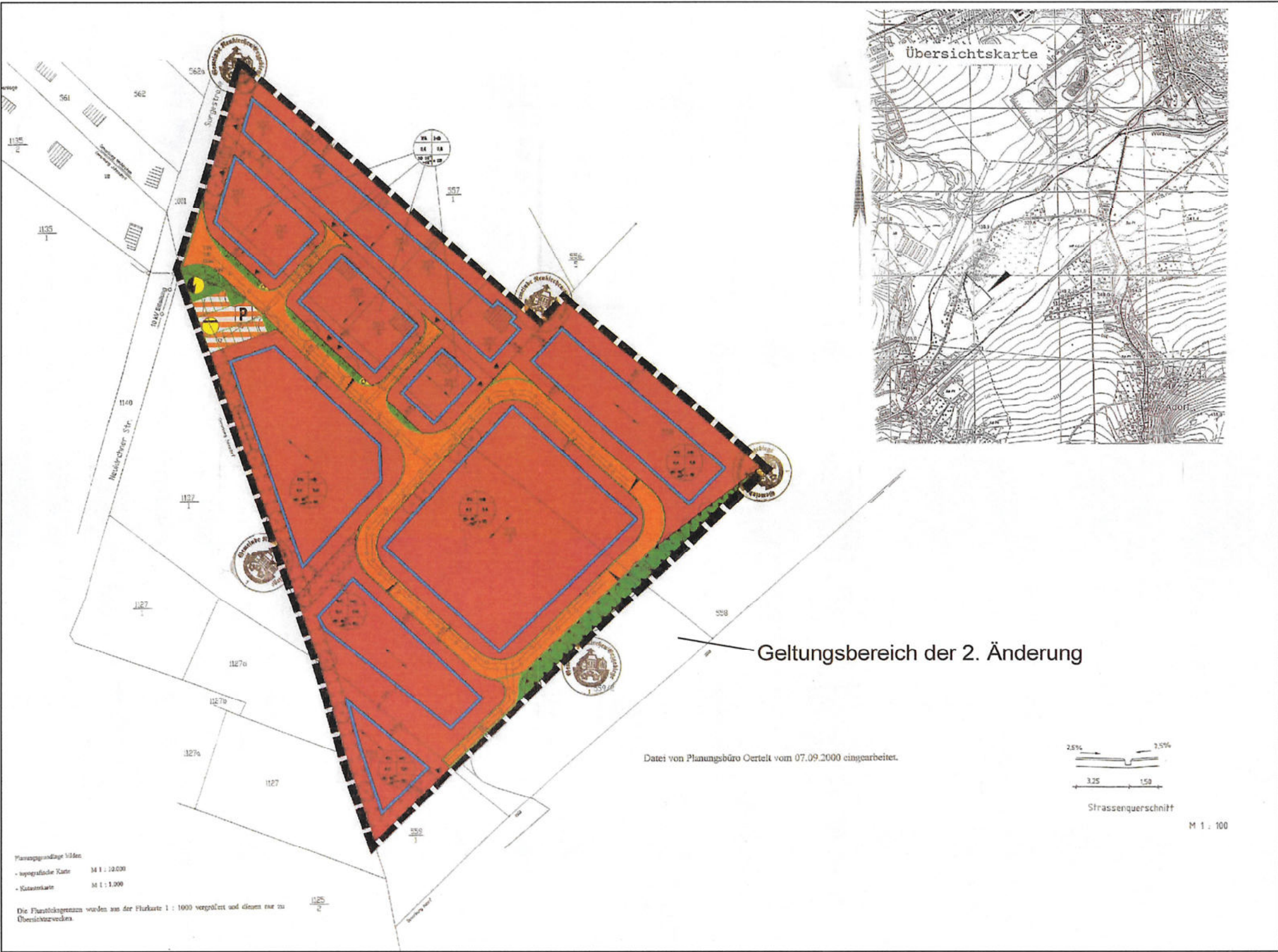




Ausschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sorge" - Planzeichnung ohne Maßstab

Die verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Sorge" einschließlich die der 1. Änderung gelten weiterhin uneingeschränkt. Die textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sorge" werden im Teil B neu beschrieben.

Teil A - Planzeichnung



Kartengrundlage: Vermessungsbüro Oertelt, April 2001

LEGENDE

Teil A - Planzeichnung

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

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 14 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

Algemeines Wohngebiet - WA
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

GRZ 0,3 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen p private Verkehrsfläche

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 p private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen Bäume o Anpflanzen Sträucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweise

Flurstücksgrenze

z.B. 558 3

Bemaßung [Meter]

TW Trinkwasser

SW Schmutzwasser

RW Regenwasser

G Gas

ElT Strom

T Telekom

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise Zahl der Vollgeschosse

Rechtsgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist,

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62).

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zur 2. Änderung

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (VVA) festgesetzt.

1.2 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgelegt:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3)

- die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen.

1.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

2.3 Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 9,0 m. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO. Der Mindestabstand beträgt 6,0 m.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

4.2 Gemäß Sächsischer Straßen- und Stellplatzverordnung muss zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3,0 m Länge vorhanden sein.

4.3 Pro Grundstück ist ausschließlich eine Anbindung in einer maximalen Breite von 3,50 m an öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

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

5. Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge auf Stellplätzen und Wegeflächen zu verwenden.

5.2 Die Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Verkehrsflächen zugeführt wird.

5.3 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 Rückhaltelolumen pro Regenspeicher und Grundstück.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die im Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan (Grüner & Partner GmbH, 19.05.2000) ausgewiesenen Immissions-Orientierungswerte der DIN 18005 sind einzuhalten.

6.2 Zum Schutz der Anwohner ist eine Schallschutzkonstruktion (begünstigter Wall) über die gesamte Länge der Südostseite der geplanten Erweiterung vorzusehen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen (Schallschutzwall) entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Klein- bis mittelwüchsigen Laubbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend.

7.2 Zur Begrünung der Bauflächen ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind durch die Eigentümer der Grundstücke dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechen der Art zu ersetzen.

7.3 Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Einfriedung der Grundstücke ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt.

7.4 Um eine schnelle Begrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind Mindestpflanzgrößen für die Baumpflanzungen festgesetzt:

Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm

Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12

Heister (Heckenpflanzung): 2xv, h 150 - 200

Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60 - 100

7.5 Vorgärten sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur 2. Änderung

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

8. Gestaltung der Dächer

8.1 Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

8.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in den Farbönen schiefergrau, anthrazitfarben, dunkelgrau, altgrau, schwarz, ziegelrot oder braun zu gestalten.

9. Einfriedungen

9.1 Zur Grundstückseinfriedung sind nur nichtgeschlossene Einfriedungen wie Zäune und Hecken erlaubt. Durchgehende sichtbare Betonsockel oder Mauern sind nicht zulässig.; die Einfriedungen sind für Kleinlebewesen durchlässig zu gestalten.

9.2 Werden entsprechend Sächsischer Bauordnung SächsBO (§ 81 Abs. 1 Nr. 7) Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen.

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung

1.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB wurde vom Gemeinderat am 31.01.2018 (Beschluss Nr.: 4 / 2018) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.02.2018 - Jahrgang 28 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit kann sich in der Zeit vom 26.02.2018 bis 09.03.2018 über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung schriftlich oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift äußern.

Datum: 14.12.18

Thamm
Bürgermeister

2.

Der Gemeinderat hat am 29.08.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes M 1:500 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 88 / 2018).

Datum: 14.12.18

Thamm
Bürgermeister

3.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 25.10.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12.09.2018 - Jahrgang 28 bekannt gemacht. Parallel dazu kann der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Neukirchen / Erzgeb. (www.neukirchen-erzgebirge.de) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Sitzung 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.

Datum: 14.12.18

Thamm
Bürgermeister

4.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 14.12.18

Thamm
Bürgermeister

5.

Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.11.2018 (Beschluss Nr.: 111 / 2018) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: 14.12.18

Thamm
Bürgermeister

6.

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 14.12.2018 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht betätigt.

Datum: 22.12.2018

Landratsamt Erzgebirgskreis
Abt. 3 Umwelt und Sicherheit
Ref. Ländl. Neuordnung und Vermessung

7.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 28.11.2018 (Beschluss Nr.: 112 / 2018) vom Gemeinderat als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Datum: 14.12.18

Thamm
Bürgermeister

8.

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom 18.03.2019 : AZ.: 02000-2019-60 erteilt.

Datum: 22.03.2019

Thamm
Bürgermeister

9.

Die Satzung zum einfachen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: 22.03.2019

Thamm
Bürgermeister

10.

Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB 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 18.03.19 im Amtsblatt 04.1.19... 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 (§ 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: 11.04.2019

Thamm
Bürgermeister

III Hinweise zur 2. Änderung

1. 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 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.

2. Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.

3. Falls Verdachtsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasser-Veränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Erzgebirge von dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 10 Abs. 2 Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - SächsABG).

4. 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. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert 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 Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten.

5. Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme 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 (§§ 7 und 26 Sächs. Vermessungsgesetz).

6. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen.

7. Sollten im Rahmen der Vorhaben Spuren alten Bergbaus bzw. bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 Sächs-HohrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

8. Mögliches Fremdwasser (Drainage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.ä.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

9. Folgende Arten wurden im Bereich der Straßenbegleitpflanzung zur Verwendung empfohlen:

Feldahorn (Acer campestre ("Eisrijk"))

Mehlbeere (Sorbus intermedia)

Bäume für das Baugebiet:

neben Obstgehölzen werden folgende Gehölze empfohlen:

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Traubeneiche (Quercus petraea)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Stieleiche (Quercus robur)

Winterlinde (Tilia cordata)

Sträucher:

Roter Hartriegel (Cornus sanguineum)

Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)

Schlehe (Prunus spinosa)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Haselnuss (Corylus avellana)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Wildrosen-Arten (Rosa spec.)

Roter Holunder (Sambucus racemosa)

Satzung der Gemeinde Neukirchen / Erzgeb. zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sorge"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Erzgeb. am 28.11.2018 und nach Genehmigung durch das Landratsamt Erzgebirgskreis vom 18.03.19 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Sorge" der Gemeinde Neukirchen / Erzgeb. bestehend aus Planzeichnung (Teil A), M 1:500 und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Neukirchen / Erzgeb., 22.03.19

Thamm
Bürgermeister

Gemeinde Neukirchen / Erzgeb. Erzgebirgskreis



Lage im Raum

2. Änderung Bebauungsplan "Wohngebiet Sorge"

gemäß § 13 b BauGB