



**IV Hinweise zur Planung**

1 Mutterboden  
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG 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.

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

3 Altlasten  
Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKWodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

4 Radonenschutz  
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird bei geplanten Neubauten die Klärung der radiologischen Situation auf dem Grundstück und der Bedarf Schutzmaßnahmen empf. ohlen.

5 Altbergbau  
Da in diesem historischen Altbergbauegebiet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können und obwohl im Geltungsbereich keine Bergbauaufschlüsse bekannt sind, sollten Baugruben und Fundamentgräben einer Baugrundbegutachtung auf das Vorhandensein von Gangausbireichen und Spuren alten Bergbaus ingenieurgeologisch überprüft werden. Wird Altbergbau angetroffen, ist das Sächsische Oberbergamt Freiberg gemäß § 5 der Sächsischen Hohlraumverordnung in Kenntnis zu setzen.

6 Baugrunduntersuchung  
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. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§ 15 SächsKWodSchG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeodIG) zu beachten.

7 Vermessungs- und Grenzpunkte  
Im Plangebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).

8 Denkmalschutz  
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen. Eine Beeinträchtigung von Denkmalschutzobjekten ist auszuschließen.

9 Kampfmittel  
Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeistation zu informieren.

10 Staubemissionen  
- Minimierung der Fallstrecken beim Abwerfen oder Befeuhten des Materials bei Umschlagvorgängen von Material mit hohem Feinkornanteil bei trockener Witterung.  
- Befestigung der Fahwege mit einer Schottertragschicht bzw. Beleuchtung bei Bedarf.  
- Vermeidung der Aufbereitung mit mobilen Aufbereitungsanlagen in trockenen Wetterperioden; bei Bedarf Befeuhtung des Materials

11 Lärmschutz  
- Betrieb der Anlage ausschließlich Montag bis Freitag zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr und Samstag zwischen 7.00 Uhr und 12.00 Uhr außerhalb der besonders schutzwürdigen Ruhezeiten für Wohngebiete.  
- Die Holzverarbeitungsanlagen sind lediglich sporadisch nach Bedarf wenige Jahre pro Jahr zu nutzen. Der Hackler und die Schredder sind nicht gleichzeitig zu nutzen.  
- Anlagensandorte im Norden des Betriebsgeländes hinter / zwischen den Halden des zu verarbeitenden bzw. des bereits verwerteten Materials; somit Abschirmung der Anlagen von der schutzwürdigen Bebauung.

**12 empfohlene Pflanzenarten**

Sträucher: Amelanchier ovalis Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Euonymus europaeus Lonicera xylosteum Prunus spinosa Sambucus nigra Viburnum opulus	Gewöhnliche Felsenbirne Roter Hatriegel Gemeine Hasel Eingrifflicher Weißdorn Zweigflügel Weißdorn Pfaffenhütchen Rote Heckenkirsche Schlehe Schwarzer Holunder Gewöhnlicher Schneeball
bodendeckende Gehölze: Euonymus fortunei Hypericum calycinum Potentilla fruticosa Pyracantha - Arten Spiraea japonica Symphoricarpos - Arten	Spindelstrauch Niedrige Johanniskraut Fingerstrauch Feuerdorn Spierstrauch Schneebeere

**LEGENDE**

**Teil A - Planzeichnung**  
Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl  
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
OK 11,0 Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze o offene Bauweise

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Fläche für Anlagen zur Löschwasserbereitstellung  
Prozesswasserbecken (Regenwasserrückhaltung)

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch mit Bezeichnung des Mediums

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

p private Grünfläche

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
Erhalt Bäume  
Erhalt Sträucher  
Anpflanzen Sträucher

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB  
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger

**Hinweise**

Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
Bemaßung (Meter)  
baulicher Bestand  
Geländehöhen  
Höhenbezugspunkt  
Gas Erdgas Hochdruckleitung DN 800  
nach § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) zu beurteilende Fläche

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

**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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **Planzeichenerverordnung 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. 188), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist, **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.

**Satzung zum Bebauungsplan "Kompostier- und Verwertungsanlage KVA" in Neukirchen OT Adorf**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 188), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes "Kompostier- und Verwertungsanlage KVA" in Neukirchen OT Adorf bestehend aus Planzeichnung Teil A (Planteil I, M 1:500 und dem Textteil (Teil B) erlassen.

**Teil B Textteil**

**I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)**
  - Es wird ein "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
  - Es sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.
  - Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:
    - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
    - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
  - Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)**
  - Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 festgesetzt.
  - Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 11,0 m festgesetzt, bezogen auf Bezugspunkt BP, Oberkante OK Böschung 506,90 ü NNH.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**
  - Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO. Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - In dem Gewerbegebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze herzustellen.
  - Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
  - Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (bei technischer Eignung des Untergrundes) sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die Rückhaltung des Regenwassers erfolgt über ein vorhandenes Prozesswasserbecken. Der erforderliche Speicherraum ist im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.
  - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind die Lagerflächen für unbehandelte Materialien unverseigt zu gestalten (offenporig, versickerungsfähige Beläge, wassergebundene Schotterdecke).
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen (Gascafe).
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann im näheren Umfeld des Eingriffs nicht ausgeglichen werden. Es ist nach § 10 Abs. 4 SächsNatSchG eine Ausgleichszahlung vom Eingriffsverursacher in Höhe von 9.550 € an den Naturschutzfond der Sächsischen Landesregierung Natur und Landschaft zu leisten. Zur Zahlung der Ausgleichsabgabe nach § 15 Abs. 6 BNatSchG ist mit der unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.
  - Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**
    - Die private Grünfläche im Bereich des östlichen Geltungsbereichs ist als begründete Abstandsflächen zur gestalterischen Aufwertung und zur Einbindung der Kompostieranlage in die Landschaft anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es werden die Arten der Pflanzliste empfohlen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: vStr: 3-5 Tr. h 40-60. Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.
    - Die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche entlang der südlichen Flurstücks-grenze des Geltungsbereiches (Böschungsbereich, Flurstück 596a) sind in ihrem Bestand zu erhalten und vor Schäden zu bewahren.

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

- Einfriedigungen**
  - Ausnahmsweise können Einfriedigungen von einer Gesamthöhe bis maximal 5,0 m zugelassen werden, wenn begründete und nachgewiesene Sicherheitsbedürfnisse bestehen.
  - Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Werbeanlagen**
  - Als Werbeanlagen sind nicht zulässig: bewegliche (aufende) und solche Lichtwerbungen, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).

**Verfahrensvermerke**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Kompostier- und Verwertungsanlage KVA" wurde vom Gemeinderat am 28.10.2020 (Beschluss Nr.: 96/2020) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Nr. ... vom ..... bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat am 28.04.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes M 1:500 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.: .....).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Nr. ... vom ..... im Rahmen einer Auslegung vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat hat am ..... (Beschluss Nr. GR / ..... / .....), den Entwurf des Bebauungsplanes, Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Nr.: ... vom ..... bekannt gemacht. Parallel dazu konnte der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde Neukirchen ([www.neukirchen-erzgebirge.de](http://www.neukirchen-erzgebirge.de)) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen ([www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de)) eingesehen werden. Während dieser Auslegungfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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: Thamm Bürgermeister Siegel

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Thamm Bürgermeister Siegel

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

Datum: Thamm Bürgermeister Siegel

9. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich betrifft ihrer Übereinstimmung mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters wird mit Stand vom ..... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wurde nicht geprüft.

Landratsamt Erzgebirgskreis  
Annaberg-Buchholz, den Referatsleiter\*in Siegel

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am ..... (Beschluss Nr.: ... / .....) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Datum: Thamm Bürgermeister Siegel

11. Die Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungshörde vom ..... Az. .... erteilt.

Datum: Thamm Bürgermeister Siegel

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

Datum: Thamm Bürgermeister Siegel

13. 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 ..... im Amtsblatt der Gemeinde Nr. ... 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: Thamm Bürgermeister Siegel

**Gemeinde Neukirchen Erzgebirgskreis**

Lage im Raum

**Bebauungsplan "Kompostier- und Verwertungsanlage KVA" in Neukirchen OT Adorf - Vorentwurf -**

**SCZ Sachsen Consult Zwickau**  
Ingenieur- und Architekturbüro  
Am Fußsteig 37 05337 Heidenau-Ernstthal Tel. 03731 - 67 89 80 0

Maßstab 1:500 15. April 2021