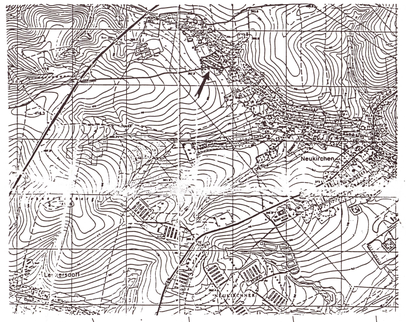
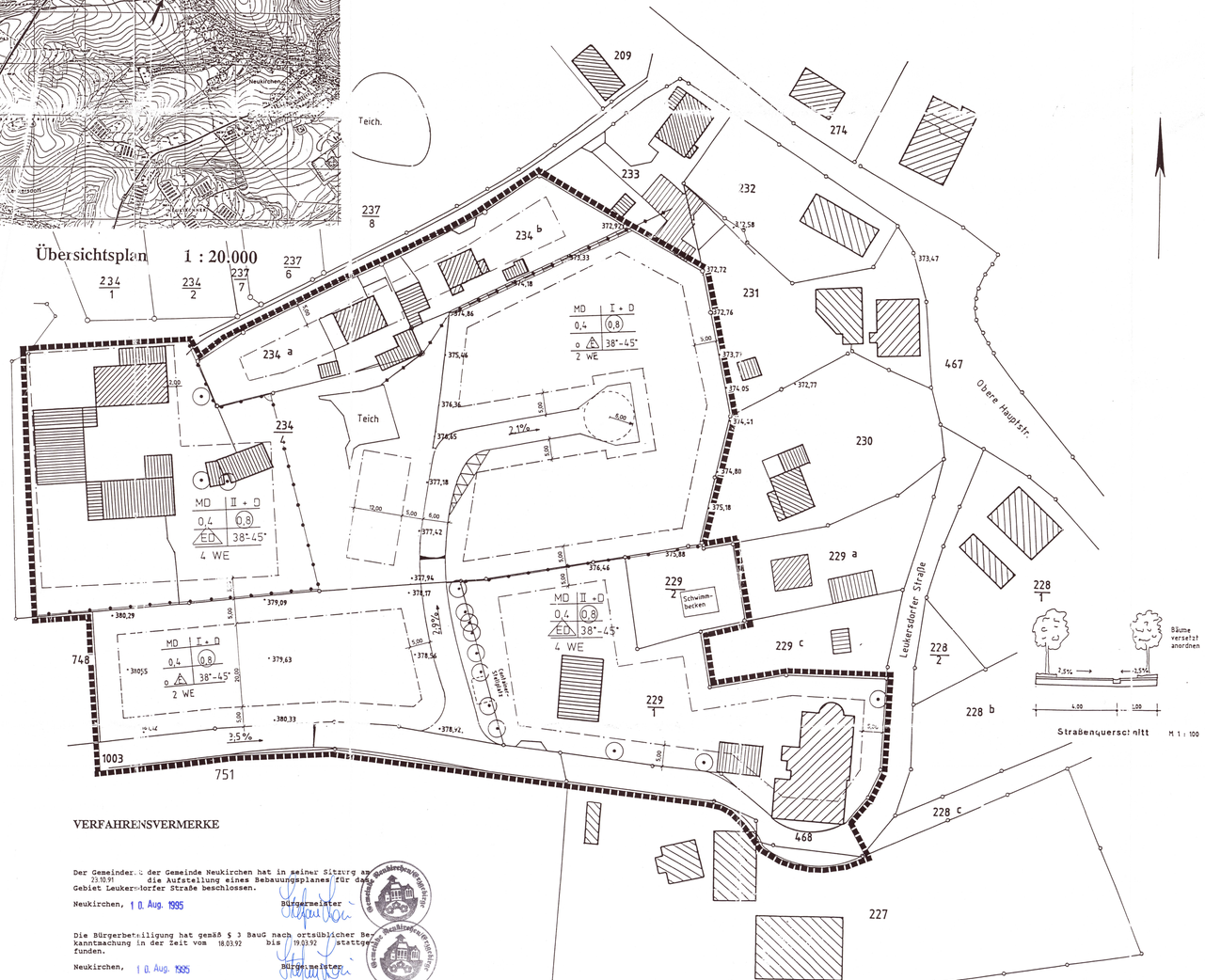


Übersichtsplan 1 : 20.000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 23.10.91 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Leuksdorfer Straße beschlossen.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 3 BauG nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18.03.92 bis 19.03.92 stattgefunden.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.v.m. § 4, Abs. BauZVO beteiligt worden.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat in seiner Sitzung am 30.06.93 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Erläuterungsbericht wurden in der Zeit vom 20.07.93 bis 03.08.93 öffentlich ausgelegt.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

Staatliches Vermessungsamt
Aue
Außenstelle Stollberg
Zwickauer Straße 2
09366 Stollberg
Tel. 037296 3026, Fax-

Stollberg, d. 2.7.96

Leiter des Katasteramtes
Vermessung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 25.08.93 als Satzung beschlossen.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 26.09.1994 geändert. Die betroffenen TÖB wurden nochmals beteiligt.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Die erneute Auslegung wurde am 07.10.94 bekanntgegeben. Die Planauslegung erfolgte in der Zeit vom 17.10.94 bis 01.11.94 im Gemeindeamt Neukirchen.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken in seiner Sitzung am 30.11.94 beschlossen.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.11.94 den Beschluß zum Bebauungsplan vom 25.08.93 aufgehoben und den Plan in der einfachen Änderung vom 26.09.1994 beschlossen.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 20.02.1995 geändert. Die Betroffenen wurden nochmals beteiligt.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.04.1995 den Beschluß zum Bebauungsplan vom 26.09.1994 aufgehoben und den Bebauungsplan in der vereinfachten Änderung vom 20.02.1995 als Satzung beschlossen.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Erlaß vom 08.06.1995 erteilt
Az:51/2511-Z-1-1826-4/93

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 6 BauG von 07.07.1995 bis 08.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan wirksam.

Neukirchen, 10. Aug. 1995 Bürgermeister

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung:

TEIL A

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauG) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 sowie des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 05.07.1994, § 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und die Grundsätze der Bauordnung vom 20.07.1994.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauG

Dorfgebiet § 5 BauNVO ..... MD ....

Von den Zulässigkeiten gem. § 5 (2) werden die Punkte 7 - 9 nicht zugelassen, § 1 (5) BauNVO.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Ausnahmen gem. § 5 (3) BauNVO nicht zulässig. § 1 (6) 1 BauNVO

2. Bauweise für die Hauptgebäude § 9 (1) 2 BauG

offen
Einzelhäuser § 22 (2) BauNVO .....
Einzel- und Doppelhäuser .....

Regionsfremde Formen von Gebäuden und Bautellen sind nicht zulässig, z. B. Schilfdächer, Almhäusr usw. Allgemein sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 38 - 50 zulässig.

Für die Fassadengestaltung ist die Verwendung keramischer Fliesen, sonstiger Plattenverkleidungen, künstlicher Materialien, Nachbildungen, Materialnachbildungen sowie glänzender Materialien und Beschichtungen unzulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauG

Baugrenze § 23 (3) BauNVO .....

Ist die im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesene Fläche kleiner als die angegebene höchstzulässige Grundflächenzahl, so darf nur die ausgewiesene Fläche überbaut werden. Darüber hinaus sind die Festsetzungen des Absatzes "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zu beachten.

4. Nebenanlagen §§ 23 (5) und § 14 (1) 5.3 BauNVO

a) Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und nicht zwischen dem Gebäude und der Verkehrsfläche errichtet werden.

b) Nebenanlagen, die der Gewinnung von Umweltenergie dienen, sind zulässig:

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in un mittelbarem Anschluß an den Baukörper, wenn sie nicht höher als 1,50 m und nicht mehr Grundfläche als 3 m² in Anspruch nehmen.

c) Garagen mit einer Traufhöhe bis 2,50 m sind als Grenzbau, beidseitig, oder mit einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,0 m zulässig.

d) Nebenanlagen einschl. Garagen und Stellplätze sind der überbaubaren Grundstücke anzurechnen § 21 a BauNVO.

e) Werbeanlagen und Automaten sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

f) Warenautomaten dürfen nicht im Freien oder an den Außenseiten von Gebäuden angebracht werden.

g) Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung direkt an der Hauswand in Form von Hinweisschildern zulässig.

h) Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.

5. Stellung der Hauptgebäude § 9 (1) 2 BauG

Eine verbindliche Hauptfirstrichtung wird nicht festgesetzt.

Der Abstand der Hauptgebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 5 m.

6. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauG

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird in dem bezeichneten Gebiet auf 500 m² festgesetzt.

7. Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) 6 BauG

In dem bezeichneten Gebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als 4 Wohnungen zulässig.

8. Flächen gemäß § 9 (1) 10 BauG

Sichtflächen .....

Sie sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung, Einfriedung und Geländeprofilierung dürfen eine Höhe von 0,60 m über dem Fahrbahnrand nicht überschreiten.

9. Festsetzungen gemäß § 9 (1) 11 BauG

Fahrbahn/Gehweg (gemischte Verkehrsfläche)

10. Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 (1) 13 BauG

Die Hauptleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

11. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauG

Öffentliche Grünflächen .....

12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Erhalten von Bäumen

a) Bäume
Pflanzgrößen 16 - 18 cm

FRAXINIUS EXCELSIOR	- ESCHE
QUERCUS PETRAEA	- TRAUBENEICHE
POPULUS TREMULA	- ZITTERPAPPEL
ACER PSEUDOPLATANUS	- BERGAHORN
CARPINUS BETULUS	- HAINBUCHE
ACER CAMPESTRE	- FELDAHORN
PRUNUS AVIUM	- VOGELKIRSCHE
SORBUS ARIA	- MEHLBEERE
SORBUS AUCUPARIA	- EBERESCHE

sowie Obstbäume in allen Sorten und kleinwüchsige Koniferen (bis 3,5 m).

b) Sträucher
Pflanzgrößen 80 - 100 cm

LIGUSTRUM VULGARE	- LIGUSTER
CORYLUS AVELLANA	- HASEL
VIBURNUM LANTANA	- WOLLIGER SCHNEEBALL
ROSA CANINA	- HUNDSROSE
CORNUS SANGUINEA	- ROTER HARTRIEGEL
CORNUS MAS	- GELBER HARTRIEGEL
LONICERA XYLOSTEUM	- HECKENKIRSCHE
EUONIMUS EUROPAEUS	- PFAFFENHÜTCHEN

c) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Eingrünung bzw. der Übergang zur Landschaft erfolgt durch Anlage von Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken.

Der Anteil der Gehölzpflanzungen in m² auf dem Grundstück soll mind. 50 % der vollversiegelten Fläche betragen.

Die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes entspricht 25 m² Oberflächenversiegelung, ein Strauch entspricht 1,5 m².

Pro Grundstück ist mind. 1 firstüberschreitender Baum zu pflanzen und zu pflegen.

14. Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauG

Straßenlängsgefälle ..... %

Straßenquergefälle .....

15. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauG
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Hinweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Zahl der Wohnungen	

17. Sonstige Planzeichen

Vorhandene Grundstücksgrenzen
Höhenangaben ·350,55
Regenwasserleitung unterirdisch
Leitungsrecht

Hinweise:

- In den Vekehrswegen sind ausreichende Trassen für den Einbau von Fernmeldeanlagen vorzusehen.
- Das ausgewiesene Baugebiet wird niederspannungsseitig mittels Freileitungen mit elektrischer Energie versorgt.
- Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351/52591 zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

  Dieser Wortlaut ist mit Erdarbeiten beauftragten Firmen und den Bauherren bekanntzugeben und muß an den Baustellen ausliegen.
- Für das Baugebiet können evtl. Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

  Die Anforderungen der DIN 1054 sind zu beachten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen

  Der Böschungswinkel für Aufschüttungen und Abgrabungen darf max. 30° betragen. Aufschüttungen dürfen max. 1,00 m höher wie OK fertige Straße bzw. vorhandenes Gelände sein. Abgrabungen dürfen max. 1,00 m tiefer wie OK fertiger Straße bzw. vorhandenes Gelände sein.
- Zu beachten ist die "Sächsische Bauordnung" vom 26. Juli 1994.
- Zu beachten ist das "Gesetz über die Bauordnung" (BauO) vom 20. Juli 1990 (GbL. Nr. 50 S. 929).
- Zu berücksichtigen ist, daß die Gebäudeheizung nicht mit dem Brennstoff Kohle erfolgen darf.
- Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 20 m über ursprünglicher Geländehöhe errichtet werden.
- Zur Verbesserung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes sollten Mauern und Wände mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

TEIL B

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 3 BauGB

1. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Traufhöhe
§ 16 Abs. 3 BauNVO

Wenn im Rahmen der BauO Kellergeschoß und/oder Dachraum als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden, die talseitigen Traufhöhen bis zu einem Vollgeschoß an keiner Stelle das Maß von 4,75 m überschreiten und die Anordnung der erforderlichen Einstellplätze sowie eines angemessenen Grünflächenanteiles auf dem Grundstück gesichert ist.

Die Traufhöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes, an der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.

2. Kniestock

Zulässig nur bei eingeschossiger Bauweise, max. 0,75 m hoch, gemessen am aufgehenden Außenmauerwerk an der Traufseite.

3. Dacheindeckung

Bei geneigten Dächern nur normalformatige Tondachziegel in roten Farbtönen erlaubt.

4. Abfallbehältnisse

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße aus nicht sichtbar sind.

5. Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Sie dürfen jedoch nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden.

Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen können als Maschendrahtzaun o. ä. hergestellt werden und sie sind auf max. 1,60 m Höhe über ursprüngliche Geländehöhe beschränkt.

6. Garagen, Stellplätze

Der Abstand der Garagen (torseitig) von den öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 5,0 m betragen. Für Einzelhäuser sind 2 Stellplätze davon min. 1 Garage nachzuweisen.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Pflaster oder Betongitterplatten auszuführen.

7. Freiflächengestaltung

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der nach sachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Vorzeitiger Bebauungsplan

- Entwurf -

Dorfgebiet

Leuksdorfer Straße
Gemeinde Neukirchen
Lageplan und Textteil

Chemnitz, 25.05.1993

1. vereinfachte Änderung: 26. 09. 1994
2. vereinfachte Änderung: 20. 02. 1995

Maßstab 1 : 500

Bearbeitet von:

SLG Ingenieurbüro für Umweltschutz
und Projektierung GmbH
Rößlerstraße 30
09120 Chemnitz