



ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO)	Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
-----------	--	------------------------	--

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §19 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §20 BauNVO)

Bauweise

	Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 Abs.3 BauNVO)
--	--

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Hauptversorgungsleitungen

	Versorgungsleitung (unterirdisch) (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
	Versorgungsleitung (oberirdisch) (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
--	---

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl Vollgeschosse
WA	IV
	0,4

II. Kartenzzeichen

	bestehende Flurstücksgrenzen		III. Hinweise
976/2	Flurstücksnummer		Elektro- / Stromleitung *
	Gemeinde- / Stadtgrenze		Trinkwasser - Leitung *
361,00	Höhenangaben mit Einmesspunkt (nachrichtlich) (* Vermessung (Lage- und Höhenplan) durch das Büro GeoTec Grimma GmbH mit Stand geprüft vom 06.11.2017)		Mischwasser - Leitung *
	Hecke Bestand		Gas - Leitung *
	Böschung Bestand		(* Lage digitalisiert)
	Holzmast Bestand	Elt - MS	Elektro- / Stromleitung Mittelspannung
	Stahlgittermast Bestand	Elt - NS	Elektro- / Stromleitung Niederspannung
	Betonmast Bestand		Rückbau Leitung (ober- und unterirdisch)
	Lampe Bestand		Bemaßung / Einmessung (Breite: Bepflanzung, Abstand: Geltungsbereich, Bepflanzung zur Baugrenze)
	Einlauf eckig		
	Schacht rund		

TEIL B: TEXTTEIL:

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 - Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß §4 Abs. 2 Nr.1 (Wohngebäude), Nr.2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und Nr.3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO zulässig.
 - Es sind gemäß §4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zulässig.
 - Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 Nr.1, 2, 4, 5 BauNVO, die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht festgesetzt sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
 - Es wird eine zulässige Grundflächenzahl (§19 BauNVO) von 0,4 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 4 Vollgeschosse festgesetzt.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
- Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Markersdorfer Straße ist ein Fußweg vorzusehen.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Drosselabfluss auf dem Grundstück darf 0,5l/s nicht überschreiten, deshalb ist als dezentrale Anlage auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit einem entsprechenden Rückhalte- und Speichervolumen einzubauen. Die Ermittlung des notwendigen Speichervolumens ist mit der Beantragung nachzuweisen, muss jedoch je 100m² versiegelte Fläche mindestens 4m³ betragen.
- Grünordnung** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
 - Im Schutzbereich von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.
 - Anpflanzung von Bäumen in Kombination mit Groß- und Kleinsträuchern, mit einem hohen Anteil an Großsträuchern und Bäumen, auf der dafür ausgewiesenen öffentlichen Fläche. Die Bäume sind in einem Abstand von 15m mittig und Sträucher gemischt mit einem Mindestabstand von 1,50m x 1,50m zueinander zu pflanzen.
 - Anrechnungsfähig sind die unter II. Hinweisen Nr. 6 empfohlenen Arten.

II. HINWEISE:

- Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte sind besonders geschützt und müssen erhalten werden. Die Eigentümer, Besitzer und die mit Bautätigkeit beauftragten Firmen sind auf die Pflichten nach §§6 und 27 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz vom 29.01.2008, das zuletzt durch das Gesetz vom 19.06.2013 (SächsGVBl. S. 482) geändert worden ist, hinzuweisen. Sie sind grundsätzlich während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Es ist jederzeit möglich neue Grenz- und Vermessungspunkte im Plangebiet oder in dessen Nähe zu schaffen. Daher ist es notwendig, rechtzeitig vor Beginn von Tief- oder sonstigen Bauarbeiten die Sicherung bzw. Versetzung der gefährdeten Punkte zu veranlassen. Es ist im Rahmen der Baumaßnahme auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eine amtliche Grenzwiederherstellung durchzuführen. Im Rahmen von Bauarbeiten beseitigte Grenzpunkte sind auf Kosten des jeweiligen Bauherren neu abzumarkieren.
- Im Vorhabengebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass im Untergrund archäologische Kulturdenkmäler vorhanden sind. Deshalb sind die ausführenden Firmen durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG hinzuweisen.

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)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290)
- Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12.2017 (SächsGVBl. S. 626) geändert
- Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert
- Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge** i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschl.1 Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtkräftig seit 28.10.2004) und 2 Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtkräftig seit 20.10.2005)
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt durch Art. 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349) geändert

Die Kartengrundlage ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Arbeitsstand vom 02/2017.

SATZUNG der Gemeinde Neukirchen über den Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Neukirchen":

Auf Grund des §10 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach §89 **der Sächsischen Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist, in Verbindung mit §4 **der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2017 (SächsGVBl. S. 626) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen am die Satzung über den Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Neukirchen" in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Neukirchen, Thamm Siegel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. §13b BauGB wurde vom Gemeinderat am 25.10.2017 (Beschlussnummer 133) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 08.11.2017 bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat hat am (Beschlussnummer) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.
- Der Gemeinderat hat am (Beschlussnummer) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung bestimmt.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.
- Öffentliche Auslegung Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung, hat in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom öffentlich bekannt gemacht.

Neukirchen, Thamm Siegel
Bürgermeister

- Abwägung Entwurf
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am (Beschlussnummer) abgewogen.
- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am (Beschlussnummer) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom (Beschlussnummer) gebilligt.
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft Ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom bestätigt.
Lagegenauigkeiten der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom (Aktenzichen) erteilt.
- Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Bekanntmachung Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zuerteilen ist, sind am öffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach §44 BauGB hingewiesen worden.
Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Neukirchen, Thamm Siegel
Bürgermeister

