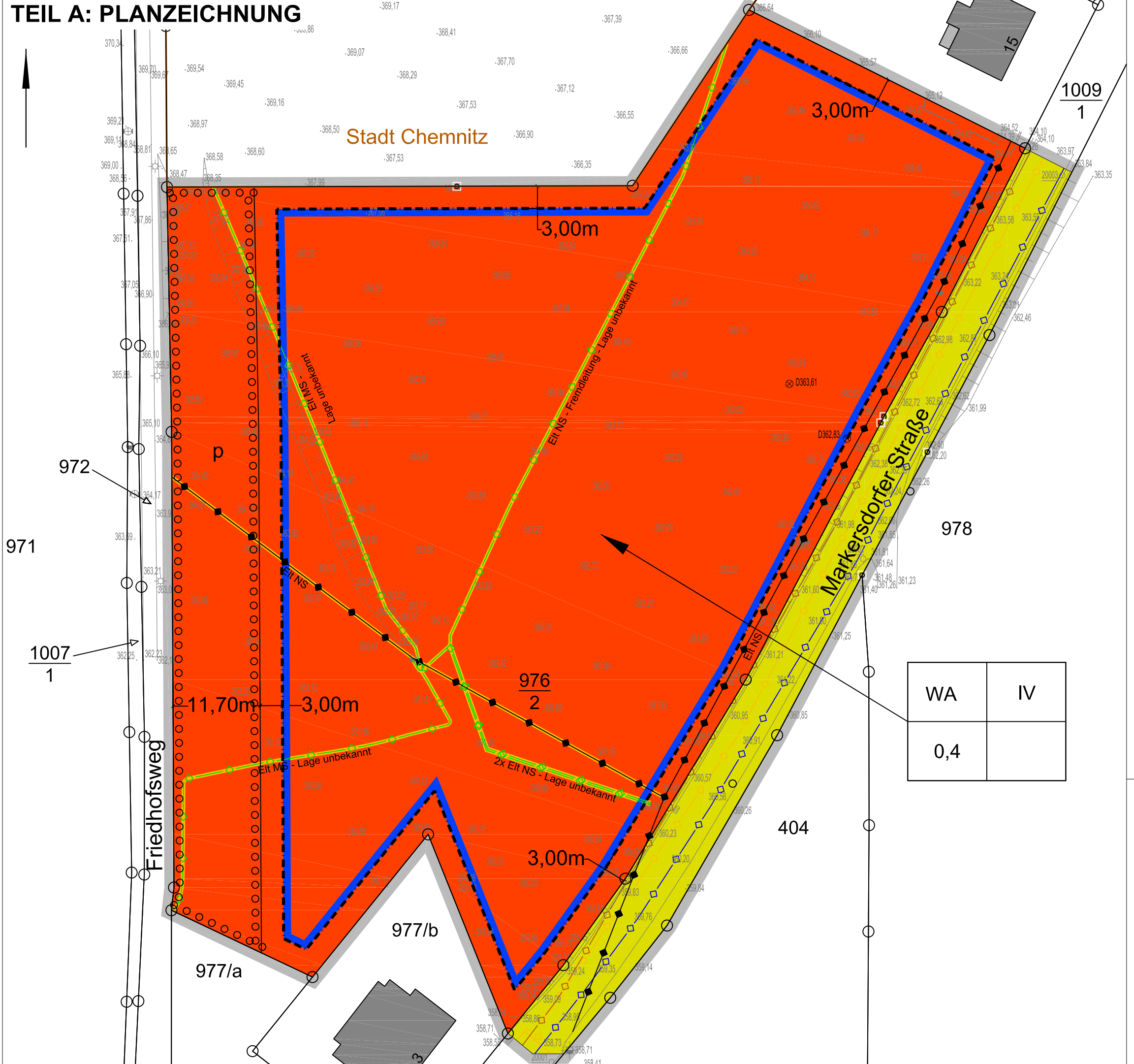




ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

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

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)

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)

II. Kartenzeichen

	bestehende Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Gemeinde- / Stadtgrenze
	Höhenangaben mit Einmesspunkt (nachrichtlich) * (* Vermessung (Lage- und Höhenplan) durch das Büro GeoTec Grimma GmbH mit Stand geprüft vom 06.11.2017)
	Hecke Bestand
	Böschung Bestand
	Holzmast Bestand
	Stahlgittermast Bestand
	Betonmast Bestand
	Lampe Bestand
	Einfahrt eckig
	Schacht rund (Deckel Brunnen)

III. Hinweise

	Elektro- / Stromleitung *
	Trinkwasser - Leitung *
	Mischwasser - Leitung *
	Gas - Leitung *
(* Lage digitalisiert)	
Elt - MS	Elektro- / Stromleitung Mittelspannung
Elt - NS	Elektro- / Stromleitung Niederspannung
	Rückbau Leitung (ober- und unterirdisch)
	3,00 m Bemaßung / Einmessung (Breite: Bepflanzung Abstand: Straße, Geltungsbereich, Bepflanzung zur Baugrenze)

TEIL B: TEXTTEIL:

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1. Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO festgesetzt.

1.2. 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.

1.3. Es sind gemäß §4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise Anlagen für Verwaltungen zulässig.

1.4. 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

2.1. Es wird eine zulässige Grundflächenzahl (§19 BauNVO) von 0,4 festgesetzt.

2.2. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 4 Vollgeschosse festgesetzt.

- 3. 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.
- 4. Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Im Bereich der Markersdorfer Straße ist ein Fußweg vorzusehen.
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Der Drosselaufbau 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.
- 6. Grünordnung** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1. Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 6.2. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
- 6.3. Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.
- 6.4. Anpflanzung von Bäumen in Kombination mit Groß- und Kleinsträuchern, mit einem hohen Anteil an Großsträuchern und Bäumen, auf der dafür ausgewiesenen privaten 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.
- 6.5. Anrechnungsfähig sind die unter II. Hinweisen Nr. 9 empfohlenen Arten.
- II. HINWEISE:**
1. 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 abzumarken.
2. 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.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Umgebung eines Gartendenkmals. Die Friedhofsanlage mit den Flurstücken 968, 970 und 971 der Gemarkung Neukirchen ist ein Kulturdenkmal nach §2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Die Friedhofsanlage stellt die östliche Begrenzung für die Freianlage des Denkmals für die Gefallenen des 1. Weltkrieges und den Friedhof (mit Feierhalle und diversen Grabstätten sowie Opfer des Faschismus - Gedenkstein) dar (Gartendenkmal). Für diese Anlagen gilt ein Umgebungsschutz. Es wird empfohlen frühzeitig mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde Rücksprache zu evtl. erforderlich werdenden Auflagen zu nehmen. Die Durchführung eines diesbezüglichen Vororttermins wird ebenfalls empfohlen.
4. Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
5. Für die Errichtung von Neubauten und Erschließungsbauwerken wird zum Zweck einer sicheren Planung empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. EC 7-2 durchzuführen. Dafür notwendige Bohrungen sind vor Beginn beim geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des LFULG, anzuzeigen und die Ergebnisse nach Abschluss zu übergeben (vgl. §§ 4,5 Lagerstättengesetz). Es steht in Sachsen dafür eine Internetanwendung zur Elektronischen Bohranzeige zur Verfügung.
6. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

7. Gemäß §5 Abs.5 SächsBestG muss „der Grenzabstand zwischen Friedhöfen und Wohngebäuden einschließl. deren Nebenanlagen mindestens 35 m betragen. Es können geringere Abstände zugelassen werden, wenn dies mit den nachbarlichen Belangen vereinbar ist und Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Entscheidung hierüber trifft in den Fällen des §1 Abs.3 die dort genannte Behörde. Im Fall der Errichtung oder Änderung eines zu einem Friedhof benachbarten Bauvorhabens wird die Entscheidung nach Anhörung des Friedhofsträgers durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde getroffen; bei genehmigungsfreien Vorhaben entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde.“
8. Auf dem Flurstück 976/2 der Gemarkung Neukirchen befindet sich nach der topografischen Karte 1:10.000 eine Wasserfassung/Brunnen oder Ähnliches. Es wird nach gegenwärtigem Sachstand davon ausgegangen, dass es sich um einen Brunnen handelt (Darstellung in der Planzeichnung durch die beiden Schachtdeckel). Reicht eine Baumaßnahme bis in den Grundwasserbereich, ist dies nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Monat vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Wird zusätzlich ein Aufstauen, Absenken und/oder Umleiten von Grundwasser bzw. eine Entnahme von Grundwasser erforderlich oder werden Stoffe ins Gewässer eingebracht oder eingeleitet, dann handelt es sich um eine Grundwasserbenutzung nach §9 Abs.2 Nr.1 WHG bzw. §9 Abs.1 Nr.5 WHG o. §9 Abs.1 Nr.4 WHG und bedarf gemäß §8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist mit den erforderlichen Angaben bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (vgl. „Merkblatt des Landratsamtes Erzgebirgskreis für Bauvorhaben, die in das Grundwasser hineinreichen - Grundwasserschutz“). Es wird auf die allgem. Sorgfaltspflicht gemäß §5 Abs.1 Nr.1 WHG hingewiesen, dass jede Person verpflichtet ist, bei Maßn., mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden.
9. Pflanzlistenvorschlag für Bäume, Groß- und Kleinsträucher:
- | | | |
|--|--|---------------------|
| Bäume (Hochstamm, STU 12-14, 3xv) | Kleinsträucher (Strauch, Höhe 60-80, 2xv) | |
| Acer campestre | Feldahorn | Berberis thunbergii |
| Acer negundo | Eschenahorn | Cornus sanguinea |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Rosa corymbifera |
| Corylus colurna | Baumhasel | Rosa rugosa |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Spiraea in Arten |
| | | Viburnum lantana |
- Großsträucher** (Strauch, Höhe 100-125, 2xv)
- | | |
|----------------------|---------------|
| Acer ginnala | Feuerahorn |
| Amelanchier in Arten | Felsenbirne |
| Cornus in Arten | Hartriegel |
| Corylus avellana | Strauchhasel |
| Crataegus in Arten | Weißdorn |
| Ligustrum in Arten | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |

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 - Planzeichnungsverordnung** (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 zuletzt durch das Gesetzes vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62)
- **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 Gesetzes vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist, in Verbindung mit §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen am 30.05.2018 die Satzung über den Bebauungsplan "Seniorenwohnanlage Neukirchen" in der Fassung vom 18.05.2018 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Neukirchen, 01.06.2018	Thamm Bürgermeister	Siegel
Neukirchen, 01.06.2018	Thamm Bürgermeister	Siegel
Neukirchen, 16.03.2018	Thamm Bürgermeister	Siegel
Neukirchen, 16.03.2018	Thamm Bürgermeister	Siegel
Neukirchen, 16.03.2018	Thamm Bürgermeister	Siegel
Neukirchen, 07.05.2018	Thamm Bürgermeister	Siegel
Neukirchen, 07.05.2018	Thamm Bürgermeister	Siegel

6. Abwägung Entwurf

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 30.05.2018 (Beschlussnummer 50) abgewogen.

Neukirchen, 01.06.2018

Thamm
Bürgermeister

Siegel

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am 30.05.2018 (Beschlussnummer 51) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.05.2018 (Beschlussnummer 51) gebilligt.

Neukirchen, 01.06.2018

Thamm
Bürgermeister

Siegel

8. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft Ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom 04.06.2018 bestätigt. Lagegenauigkeiten der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Annaberg-Buchholz, 05.06.2018

Landratsamt Erzgebirgskreis
Referat LE und Vermessung

Siegel

9. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 01.08.2018 (Aktenzeichen 01874-2018-60) erteilt.

Neukirchen, 14.08.2018

Thamm
Bürgermeister

Siegel

10. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Neukirchen, 16.08.2018

Thamm
Bürgermeister

Siegel

11. 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 12.09.2018 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 Bau GB 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, 17.09.2018

Thamm
Bürgermeister

Siegel

18.05.2018

Bestandteile:
TEIL A: Planzeichnung

M 1:500

TEIL B: Textteil

Bauer Tiefbauplanung GmbH

Beratende Ingenieure
Tiefbau + Straßenbau + Vermessung + Wasserbau
Industriestraße 1
D 08280 Aue
Tel: 03771/340200 Fax: 03771/3402040