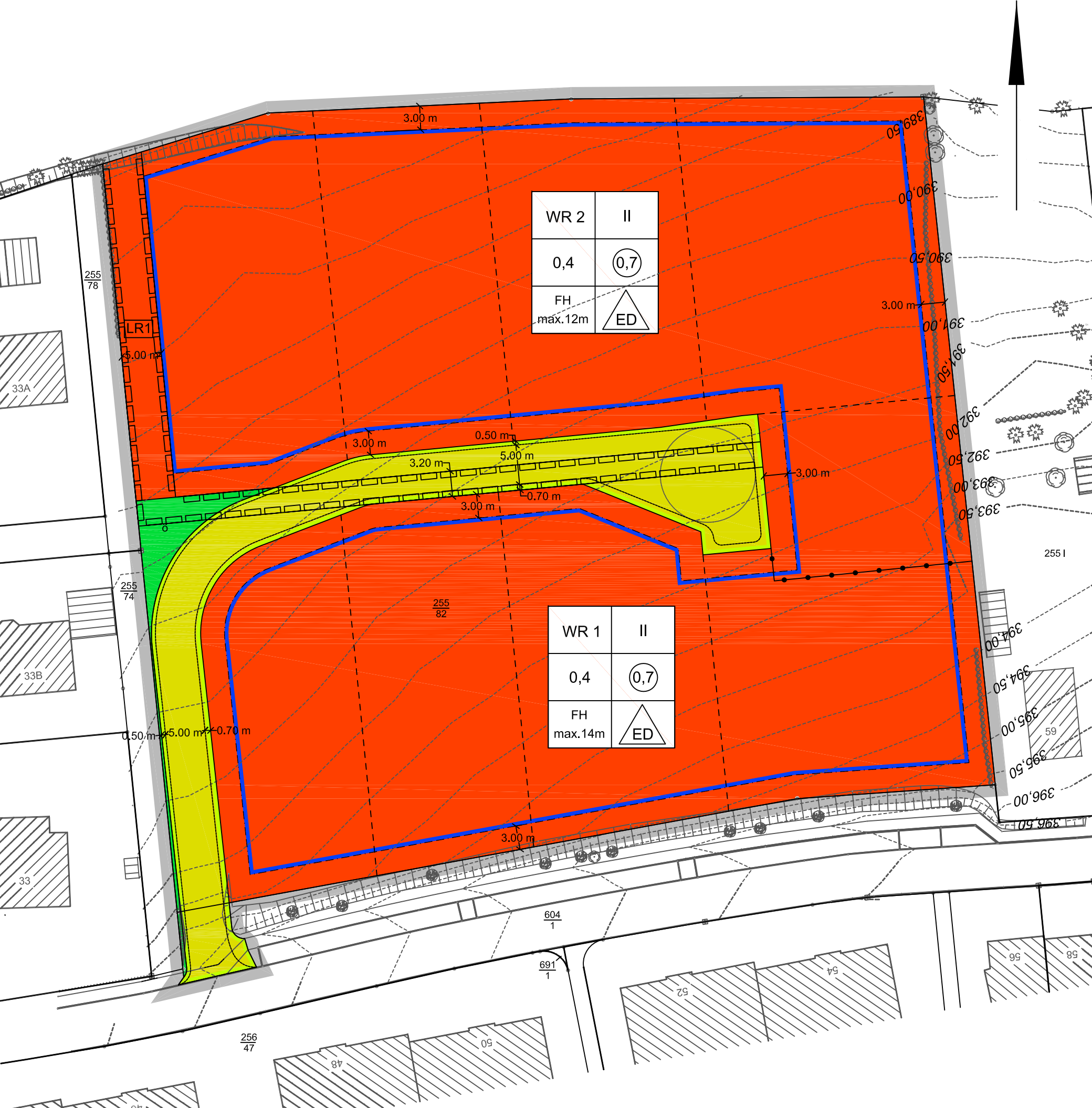


TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)
 Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §23 Abs.3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie

II. Kartenzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 Höhenlinien nachrichtlich
 Hecke Bestand
 Gebüsch Bestand
 Laub- / Nadelbaum Bestand
 Böschung Bestand

Grünflächen

Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Grünfläche öffentlich

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Abwasser- und Regenwasserentsorgung
 Abgrenzung unterschiedliche Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe	Hausgtyp

III. Hinweise

Parzellierung geplant
 Bemaßung / Einmessung (Breite: Straße, Leitungsrecht
Abstand: Straße, Geltungsbereich zur Baugrenze)

TEIL B: TEXTTEIL:

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Es wird ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §3 BauNVO festgesetzt.
1.2. Es sind Nutzungen gemäß §3 Abs. 1 und Abs. 2 Nr.1 BauNVO (Wohngebäude) zulässig.
1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die Anlagen zur Kinderbetreuung.
1.4. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die im Reinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht festgesetzt sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Anlagen für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
2.1. Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt.
2.2. Als Obergrenze für die zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) wird 0,7 festgesetzt.
2.3. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.
2.4. Es wird talseitig eine max. Firsthöhe von 12m, bezogen auf die Oberkante Straße gemessen in Parzellenmitte, festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf talseitig höchstens 1,50m über dem mittleren geplanten Parzenniveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Parzellenmitte.
2.5. Es wird bergseitig eine max. Firsthöhe von 14m, bezogen auf die Oberkante Straße gemessen in Parzellenmitte, festgesetzt. Die Kellergeschossfußbodenhöhe darf bergseitig höchstens 1,50m über dem mittleren geplanten Straßenniveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen in Parzellenmitte.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)
3.1. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO zulässig.
3.2. 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)
4.1. Alle Straßenverkehrsflächen, bis auf den 0,70m breiten Multifunktionsstreifen, sind in Asphalt auszuführen.
4.2. Der 0,70m breite Multifunktionsstreifen ist wasserdurchlässig auszuführen.

5. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
5.1. Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
5.2. Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
5.3. Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen von Großgrün nicht zulässig.
5.4. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über einen Erschließungsvertrag geregelt, in welchen Ersatzzahlungen für die Entschlammung und ökologische Aufwertung eines Teiches auf dem Flurstück 638/6 Gemarkung Neukirchen in der Gemeinde Neukirchen, verankert werden.

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 Baumaßnahme nicht zu verändern, zu beschädigen oder zu entfernen. 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 durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Es ist im Rahmen der Baumaßn. auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eine amtliche Grenz wiederherstellung durchzuführen. Im Rahmen von Bauarbeiten beseitigte Grenzpunkte sind auf Kosten des jeweiligen Bauherren neu abzumarken. Im Vorhabensgebiet 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 Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsDSchG hinzuweisen.
3. Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß §19 Abs. 1 Nr. 2 der 1.Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.
4. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Nicolas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.
5. Für die Errichtung von Neubauten empfehlen wir der künftigen Bauherrschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2. Die dafür notw. Bohrungen bitten wir vor Beginn beim geologischen Dienst Sachsens, Abt. Geologie des LFULG, anzuzeigen und die Ergebnisse nach Abschluss an unsere Einrichtung zu übergeben (vgl. §§4,5 Lagerstättengesetz).

RECHTSGRUNDLAGEN:

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

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert
 - **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Art. 124 vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert
 - **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) geändert
 - **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert
 - **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50) geändert worden ist
 - **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert
 - **Landesplanungsgesetz** (SächsLPiG) vom 17.04.2010 (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. 31/3008) einschl. 1.Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2.Teilfortschreibung Wind-energienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
 - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) 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 06/2016.

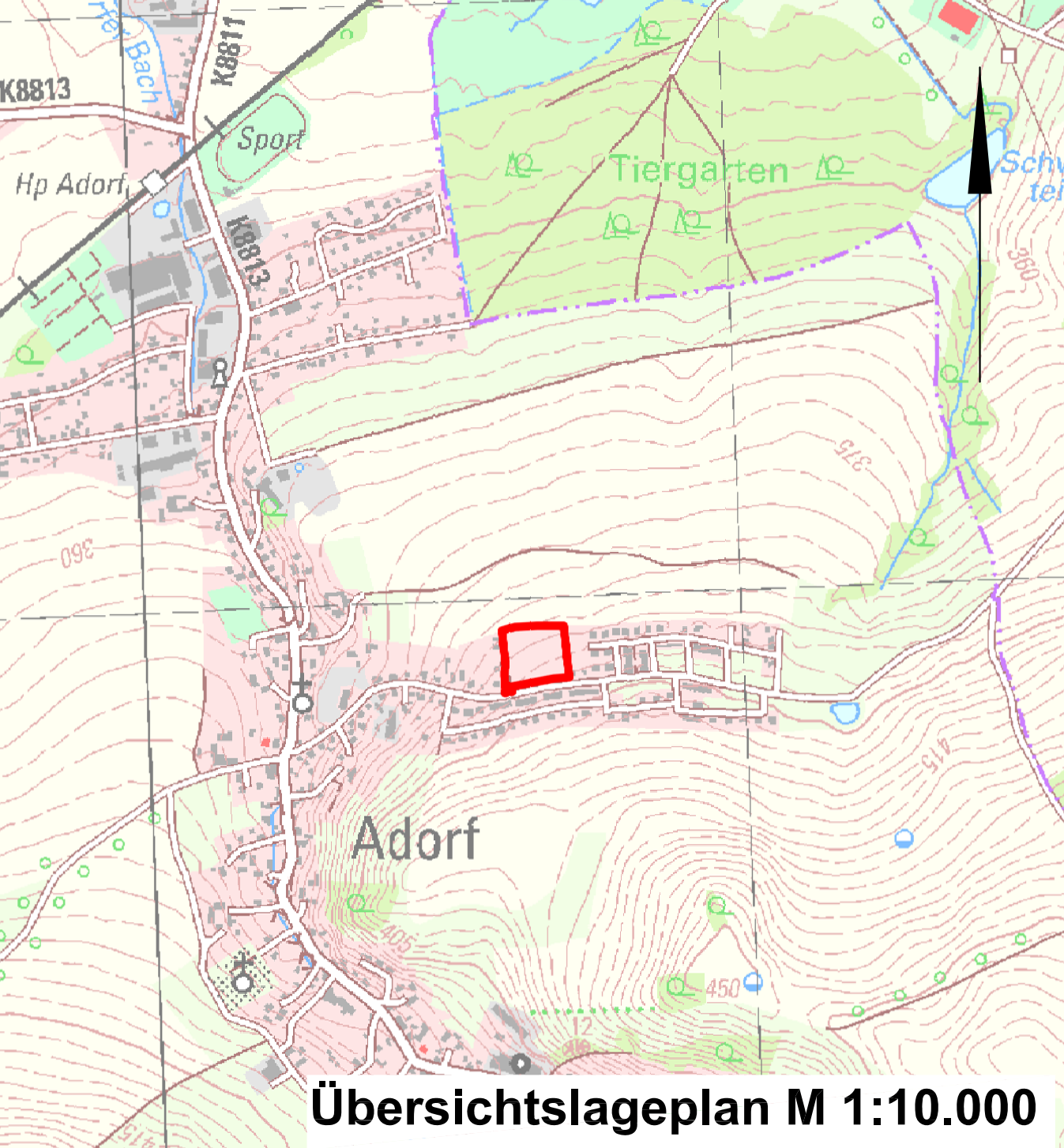
SATZUNG der Gemeinde Neukirchen über den Bebauungsplan "Wohngebiet Flurstück Nr. 255/82, Gemarkung Adorf":

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, sowie nach §89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) i.d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50) 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), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen am 29.03.2017 die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Flurstück Nr. 255/82, Gemarkung Adorf" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27.01.2016 (Beschlussnummer 11) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.02.2016 bekannt gemacht.
Neukirchen, 12.08.2016
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Der Gemeinderat hat am 27.07.2016 (Beschlussnummer 93) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.
Neukirchen, 12.08.2016
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Der Gemeinderat hat am 27.07.2016 (Beschlussnummer 94) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zur Auslegung bestimmt.
Neukirchen, 12.08.2016
Thamms Bürgermeister
Siegel
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.
Neukirchen, 12.08.2016
Thamms Bürgermeister
Siegel
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Öffentliche Auslegung Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 19.08.2016 bis einschließlich 20.09.2016 öffentlich ausliegen. 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, sowie ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 10.08.2016 öffentlich bekannt gemacht.
Neukirchen, 12.08.2016
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Der Gemeinderat hat am 14.12.2016 (Beschlussnummer 161) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.
Neukirchen, 15.12.2016
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Der Gemeinderat hat am 14.12.2016 (Beschlussnummer 162) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht zur Auslegung bestimmt.
Neukirchen, 15.12.2016
Thamms Bürgermeister
Siegel

- 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 15.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.
Neukirchen, 06.03.2017
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Öffentliche Auslegung Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom 30.01.2017 bis einschließlich 03.03.2017 öffentlich ausliegen. 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, sowie ein Antrag nach §47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 18.01.2017 öffentlich bekannt gemacht.
Neukirchen, 06.03.2017
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Abwägung Entwurf
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am 29.03.2017 (Beschlussnummer 24) abgewogen.
Neukirchen, 30.03.2017
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am 29.03.2017 (Beschlussnummer 25) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.03.2017 (Beschlussnummer 25) gebilligt.
Neukirchen, 30.03.2017
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs Ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom 31.03.2017 bestätigt.
Lagegenauigkeiten der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
Schwarzenberg, 03.04.2017
Landratsamt Erzgebirgskreis
Referat LE und Vermessung
Siegel
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 29.06.2017 (Aktenzeichen 01380-2017-60) erteilt.
Neukirchen, 17.07.2017
Thamms Bürgermeister
Siegel
- Ausfertigerungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit aus gefertigt.
Neukirchen, 19.07.2017
Thamms Bürgermeister
Siegel
- 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 09.08.2017 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, 11.08.2017
Thamms Bürgermeister
Siegel



Bauherr:
Gemeinde Neukirchen
Landkreis: Erzgebirgskreis
Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN
"Wohngebiet Flurstück Nr. 255/82, Gemarkung Adorf"

20.03.2017 **M 1:500**
Bestandteile:
TEIL A: Planzeichnung
TEIL B: Textteil

Bauer Tiefbauplanung GmbH
Beratende Ingenieure
Tiefbau + Straßenbau + Vermessung + Wasserbau
Industriestraße 1
Tel: 03771/340200
Fax: 03771/3402040