A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-8 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,25 — maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,4 — maximal zulässige Geschossflächenzahl
Geschosszahl 2 — Anzahl der Vollgeschosse (zzgl. Keller)

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

WA	2	0,25
0,4	SD	

Art der baulichen Nutzung	Zahl der max. Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)		Bauweise Dach

4 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. 25 Buchstabe a))

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b))

4 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

120 — Maßangaben in Metern

Flurstücksgrenze

893/16 — Flurstücksnummer

B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

I. Umfang und Geltungsbereich

1.1 Umfang
Der Bebauungsplan Nr. 62 "Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16" umfasst den Plan (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründungen mit Anlagen. Die Verfahrensvermerke befinden sich auf dem Plan (Teil A).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 893/16. Eigentümer ist Herr Sven Neukirchner. Der festgesetzte Geltungsbereich befindet sich innerhalb der im Plan eingezeichneten Grenzlinie.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
2.1 Gemäß § 4 BauNVO ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
3.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt.
3.2 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
3.3 Die höchste Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
4.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Baugrenze verläuft jeweils mindestens in einem Abstand von drei Metern zur Grenze des Geltungsbereiches. Nebenanlagen und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
5.1 Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur ein Einzelhaus mit einer maximalen Gebäudegrundfläche von 554 Quadratmetern und einer Traufhöhe von sieben Metern mit bis zu zwei Wohnungen.
5.2 Abstandsflächen: es gelten die Vorschriften der SächsBO § 6.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.1 Nicht überbaubare Flächen sind grünordnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
6.2 Erhalt der Gehölzstrukturen: Die im Bestand vorhandenen Gehölzstrukturen sind auf Dauer zu erhalten.
6.3 Pflanzgebot 1 (PFG 1) Pflanzung von Großgehölzen: Die Fläche ist je 300 Quadratmeter mit einem einheimischen, standortgerechten Baum (Hochstamm, Stammumfang 14/16) gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
6.4 Pflanzgebot 2 (PFG 2) Einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern: Die Fläche ist mit Sträuchern (mindestens 20 Prozent Großsträucher mit einer Wuchshöhe ab 1,50 Meter) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
6.5 Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

III. HINWEISE

8 Bodenfunde, Archäologie

8.1 Bodenfunde unterliegen nach § 20 SächsDSchG der Meldepflicht und sind umgehend dem Landesamt für Archäologie zu melden.
8.2 Dem Landesamt für Archäologie sind der exakte Baubeginn sowie die ausführenden Firmen, Bauleiter und Telefonnummern mindestens drei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.
8.3 Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

10 Artenschutz

10.1 Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. §§ 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

11 Pflanzliste (Liste der gebietseigenen Gehölze gemäß DVL im Ursprungsraum Sächsisches Löss- und Hügelland)
Folgende Arten werden zur Verwendung empfohlen:

Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchshöhe in m
Weiß-Tanne	Abies alba	40
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	25
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	35
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	25
Hänge-Birke	Betula pendula	25
Moor-Birke	Betula pubescens	20
Hainbuche	Carpinus betulus	20
Rot-Buche	Fagus sylvaticus	35
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	30
Gemeine Fichte	Picea abies	40
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	36
Schwarz-Pappel	Populus nigra	30
Zitter-Pappel	Populus tremula	25
Vogel-Kirsche	Prunus avium	25
Gewöhnliche Trauben-Kirsche	Prunus padus ssp. padus	10
Trauben-Eiche	Quercus petraea	30
Stiel-Eiche	Quercus robur	25
Silber-Weide	Salix alba	25
Sal-Weide	Salix caprea	10
Korb-Weide	Salix viminalis	7
Gewöhnliche Eberesche	Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	15
Winter-Linde	Tilia cordata	24
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	25
Berg-Ulme	Ulmus glabra	30
Feld-Ulme	Ulmus minor	30

Strauchpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchshöhe in m
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	1,5 bis 6
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	11
Roter Holunder	Sambucus racemosa	1 bis 3
Hunds-Rose (Gruppe)	Rosa canina agg.	2 bis 3
Schlehe	Prunus spinosa ssp. spinosa	3
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra	0,5 bis 2
Färber-Ginster	Genista tinctoria ssp. tinctoria	0,2 bis 0,6
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	3
Besenginster	Cytisus scoparius	1 bis 3
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea ssp. sanguinea	3 bis 5
Gemeine Hasel	Corylus avellana	5 bis 7
Weißdorn (Gruppe)	Crataegus spec.	2 bis 5
Besenginster	Cytisus scoparius	1 bis 3
Faulbaum	Frangula alnus	1,5 bis 3
Purgier - Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	3
Ohr-Weide	Salix aurita	3
Purpur-Weide	Salix purpurea	6

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen (Beschluss-Nr. 62).

Datum ....
Bürgermeister

2. Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 08.12.2021 beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen vom 12/2021 bekannt gemacht.

Datum ....
Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat am 26.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung von 10/2021 beschlossen (Beschluss-Nr. 5) und zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 6).

Datum ....
Bürgermeister

4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen vom 02/2022 im Rahmen einer Auslegung vom 28.02.022 bis einschließlich 31.03.2022 (Verlängerung bis 30.04.2022) durchgeführt.

Datum ....
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.03.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum ....
Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat am 29.06.2022 (Beschluss-Nr.....) den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes (Maßstab 1:200) mit Begründung in der Fassung von 05/2022 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung bestimmt.

Datum ....
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung sowie den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 25.07. bis einschließlich 26.08.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Die Mitteilung kann auch elektronisch an C.Lieberwirth@neukirchen-erzgebirge.de übermittelt werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben. Nach § 3 Abs. 3 BauGB werden alle Einwendungen ausgeschlossen, die Vereinigungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, aber hätten geltend machen können. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen vom 13.07.2022 bekannt gemacht.

Datum ....
Bürgermeister

8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert.

Datum ....
Bürgermeister

9. Der Gemeinderat hat die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... (Beschluss-Nr...) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum ....
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr...). Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Datum ....
Bürgermeister

11. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom ....., AZ ..... erteilt.

Datum ....
Bürgermeister

12. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.

Datum ....
Bürgermeister

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 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf das Geltendmachen der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Datum ....
Bürgermeister

14. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom ..... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt
Erzgebirgskreis
Annaberg-Buchholz, den ..... Siegel .....
Referatsleiter/in

Übersichtskarte

Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 62
"Wohnbebauung Flurstück Nr. 893/16"

Entwurf	M 1 : 200
Stand	Mai 2022
Auftraggeber	Herr Sven Neukirchner Stollberger Straße 3 in 09221 Neukirchen
Planverfasser	iproplan® Planungsgesellschaft mbH Reichenbacher Str. 69 09125 Chemnitz Fon (+49 371) 52 85-0 Fax -936

N