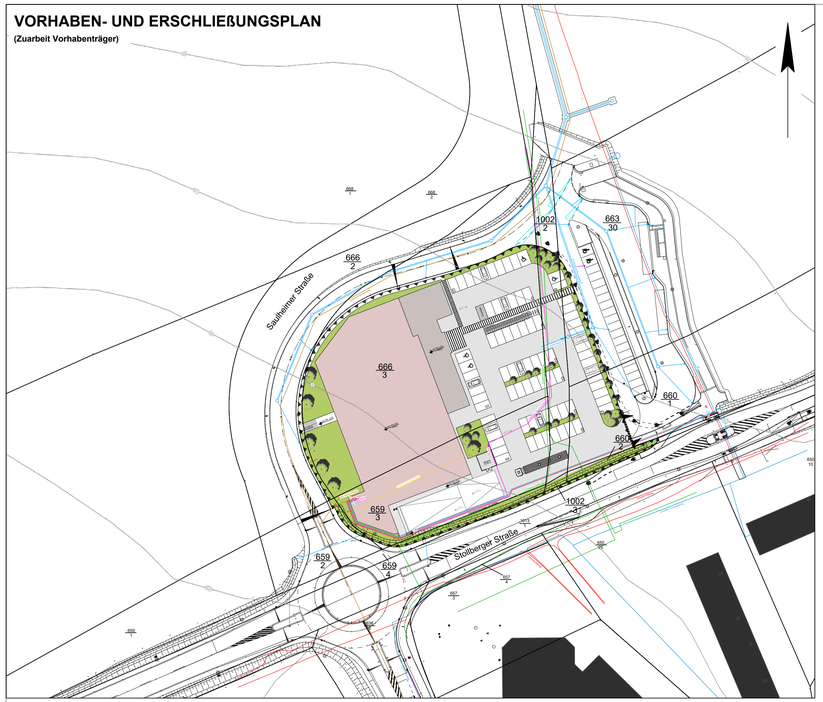
# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

**(Zuarbeit Vorhabenträger)**



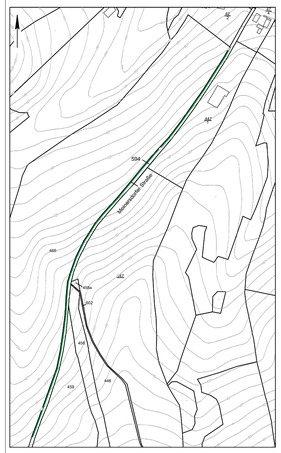

## Legende

nur für Darstellungen in Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- Lebensmittelmarkt (mit Angabe Höhe Fertigfußboden)
- Leergutlager, Windfang, Bäcker (mit Angabe Höhe Fertigfußboden)
- Verkehrsflächen - Parkflächen
- Anzahl Parkflächen
- Parkfläche PKW
- Parkfläche PKW behindertengerecht
- Fahrradstellplatz
- Anlieferungszone
- Verkehrsflächen - Parkplatz
- Fläche Einkaufwagen und Müllraum
- Grünfläche mit Bäumen
- Zuwegungen / Fußweg
- Treppe
- Versorgungsanlagen mit Hinweisen
  - SW - Schmutzwasser
  - RW - Regenwasser
  - TW - Trinkwasser
  - Elt / Strom
  - Telekom
  - Umverlegung Telekom
- vorhandene Gasleitung
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

# TEIL A.II: LAGEPLAN BÄUME (M 1:5.000)

**Kompensation Anpflanzung von Obstbäumen entlang Meinersdorfer Straße - 38 Stück**




Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Linienelement = Geltungsbereich der Kompensation)

# TEIL B: TEXTTEIL:

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Es wird der Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes festgesetzt. Die höchstzulässige Verkaufsfläche beträgt max. 1.650 m² mit Bäcker und Windfang.

1.2. Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs.2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18-19 BauNVO)

2.1. Es wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m, gemessen ab Fertigfußbodenhöhe, festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe beträgt 388,50 m ü. DHHN2016.

2.2. Im gesamten Baugebiet gilt für Pylone, Masten, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen eine Höhenbeschränkung auf maximal 408,50 m ü. DHHN2016.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)

3.1. Innerhalb des Baugebietes sind Werbeanlagen, Masten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.

3.2. Es sind Stellplätze und bauliche Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, wie z. B. Einkaufswagensammelboxen, Müllraum und Stützwände / Stützwinkel ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1. Es werden private Straßenverkehrsflächen festgesetzt, welche in gebundener Bauweise ausgeführt werden.

4.2. Es werden private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als „Parkfläche" und als „Fußweg" festgesetzt. Diese werden in Beton-Verbundsteinpflaster hergestellt.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. v. m. Flächen oder Maßnahmen zur Kompensation** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB i.S. § 1a BauGB)

5.1. Die Stellflächen / Parkflächen sind in teilweise durchlässiger Bauweise auszuführen.

5.2. Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.

5.3. Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.

5.4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind in Summe 33 Bäume (Solitärbäume / Gehölzgruppen) zu pflanzen.

5.5. Eine weitere Kompensation erfolgt entlang der Meinersdorfer Straße auf dem Flurstück 594 der Gemarkung Adorf durch eine straßenbegleitende Gehölzpflanzung in Form von in Summe 38 Obstbäumen. Die Darstellung erfolgt auf dem Plan Teil A.II: Lageplan Bäume

5.6. Die Umsetzung der Pflanzungen hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode auf die Inbetriebnahme des Marktes zu erfolgen. Für die Pflanzung, Pflege und ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der Vorhabensträger verantwortlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Anrechnungsfähig sind gebietsheimische Arten, in finaler qualitativer u. quantitativer Abstimmung mit den Zuständigen. Bei der Verwendung der Baumarten sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes (VKG) 3 zu wählen. (siehe Hinweise II Nr.3)

**6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (siehe hierzu auch Anlage 2 - Schallimmissionsprognose)

6.1. Die Warenanlieferungen und -entladungen mit Lkw (Einkaufsmarkt) und Kleintransportern (Bäcker) innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.

6.2. Die Fahrgassen zu den Pkw-Stellplätzen sind in einer „Asphaltdeckschicht" oder alternativ als „Betonsteinpflaster ohne Fase" herzustellen.

6.3. Für den Presscontainer ist ein Typ zu wählen, der einen Wert für den Schallleistungspegel v. LWA = 79 dB(A) nicht überschreitet. Die durch den Presscontainer verursachten Geräusche dürfen an den Immissionsorten keine tonalen Komponenten verursachen.

6.4. Die Außeneinheiten der verschiedenen haustechnischen Anlagen (im Freibereich) dürfen die im Gutachten (Tabelle 8) angegebenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

## II. Hinweise:

Die Hinweise sind als Auszug auf der Planzeichnung. Weiterführende Ausführungen sind der Begründung jeweils unter den entsprechenden Schutzgütern im Kapitel 7.2 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (im Umweltbericht) zu entnehmen.

1. Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte sind besonders geschützt und müssen erhalten werden. Die Eigentümer, Besitzer u. die mit Bautätigkeit beauftragten Firmen werden auf die Pflichten nach §§ 6 u. 27 Sächsisches Vermessungs- u. Katastergesetz vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung v. 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist hingewiesen.

2. Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorbetrachtung zum Gebiet - Hinweise zum Artenschutz - Maßn. zur Vermeidung, Verminderung u. Schutz, um einen Ausschluss von Verbotstatbeständе n. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu gewährleisten:
   - Fledermäuse: Bei genereller Einhaltung v. Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung v. Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 - 07:00 Uhr) ist keine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten zu erwarten.
   - Vögel: Habitat- und Lebensraumansprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung der streng geschützten Arten zu. Die besonders geschützten Arten Braunkehlchen, Feldlerche, Goldammer, Rotkehlchen, Schafstelze, Wiesenpieper und Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- und Lebensraumansprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
   - Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung von Vorhaben zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen / Vorhaben außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. April - August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis festzulegen.

3. Bei der Umsetzung sind heimische Gehölze entsprechend der aufgeführten Artenauswahl in „Gebietseigenes Saatgut u. gebietseigene Gehölze in Sachsen" zu verwenden. Das Gebiet zählt zum Vorkommensgebiet Nr. 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland.

   empfohlenen und anrechnungsfähigen Arten Obstbäume sind z.B. Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten.

   Die Obstgehölze sind mindestens als Halb- bis Hochstamm zu pflanzen.

# SATZUNG der Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Neukirchen":

Auf Grund des **§ 10 und § 12 Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist sowie nach **§ 89 der Sächsischen Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) 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), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen am ..... die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Neukirchen" in der Fassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Neukirchen/Erzgeb., .....
Sascha Thamm
Bürgermeister
Siegel

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
   Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 26.01.2022 (Beschluss Nr.: 9) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 09.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

2. Der Gemeinderat hat am ..... (Beschluss Nr.: .....) den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

3. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Vorentwurf (§ 4 Abs. 1 BauGB)
   Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

4. Veröffentlichung zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)
   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, wird in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... auf der Internetseite der Gemeinde (https://neukirchen-erzgebirge.de/rathaus/buergerservice/satzungen/bauleitplanung/in-aufstellung-befindliche-bebauungsplaene/) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Gemeinde.
   Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt werden sollen u. bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde vom ..... und im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

5. Der Gemeinderat hat am ..... (Beschluss Nr.: .....) den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

6. 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.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

7. Veröffentlichung zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)
   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wird in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... auf der Internetseite der Gemeinde (https://neukirchen-erzgebirge.de/rathaus/buergerservice/satzungen/bauleitplanung/in-aufstellung-befindliche-bebauungsplaene/) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Gemeinde.
   Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt werden sollen u. bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde vom ..... und im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

7. Abwägung Entwurf
   Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am ..... (Beschluss Nr.: .....) abgewogen.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

8. Satzungsbeschluss
   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am ..... (Beschluss Nr.: .....) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Gemeindesrates vom ..... (Beschluss Nr.: .....) gebilligt.

   Neukirchen/Erzgeb., .....
   Sascha Thamm
   Bürgermeister
   Siegel

9. 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, .....
   Referatsleiter/in
   Siegel

10. Die Genehmigung der vorhabenbezogenen Bebauungsplansatzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom ..... (Aktenzeichen .....) erteilt.

    Neukirchen/Erzgeb., .....
    Sascha Thamm
    Bürgermeister
    Siegel

11. Ausfertigungsvermerk
    Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

    Neukirchen/Erzgeb., .....
    Sascha Thamm
    Bürgermeister
    Siegel

12. Bekanntmachung Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)
    Die Erteilung der Genehmigung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Gemeinderat sowie die Internetseite der Gemeinde u. die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann u. über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen (amtliches Verkündungsblatt) vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
    Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan soll ebenfalls in das Zentrale Internetportal des Landes Sachsen eingestellt werden und soll dort für jedermann einsehbar sein.
    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 ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
    Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

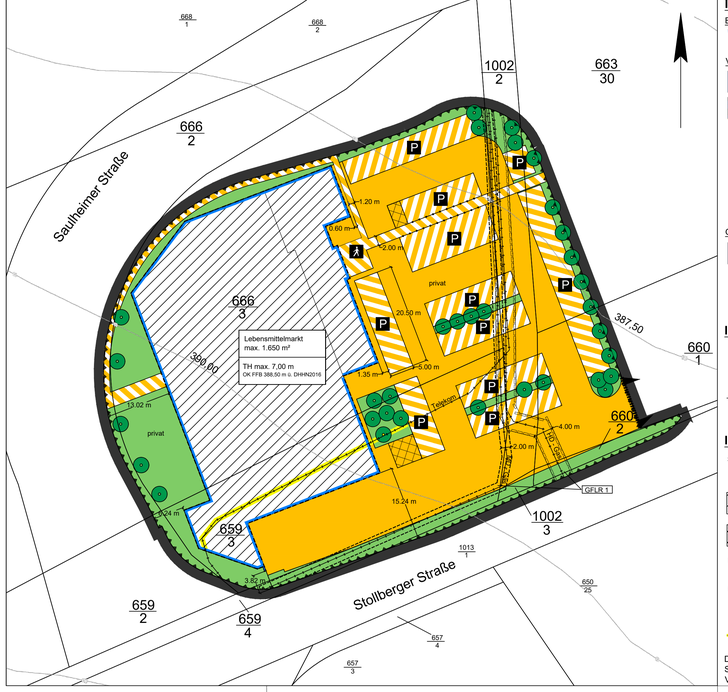
    Neukirchen/Erzgeb., .....
    Sascha Thamm
    Bürgermeister
    Siegel

# RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Satzung ist auf Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet u. im Verfahren behandelt worden:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- **Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist
- **Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist
- **Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) v. 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582); verbindl. seit 31.08.2013
- **Regionalplan Region Chemnitz 2024** - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.2025 (SächsABl. 04/2025) und des Abtrennungs- u. Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist
- **Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz v. 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist

# TEIL A: PLANZEICHNUNG




# ZEICHENERKLÄRUNGEN:

## I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

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

**Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Parkfläche (privat)
- Fußweg (privat)
- privat: private Verkehrsflächen
- Ein bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB - Einfahrtsbereich)

**Grünflächen**
- grüne Fläche
- Anpflanzung von Bäumen
- privat: private Grünflächen

**Hauptversorgungsleitungen**
- Versorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Leitungsbestand vereinfacht digitalisiert aus übergebenen Bestandsunterlagen Vorhabenträger; Zuordnung siehe III. Hinweise)

**Sonstige Planzeichen**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFLR 1: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten inetz GmbH - Bestand MD-Leitung und HD-Leitung
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Nutzungsschablone**

| | |
|---|---|
| | Art der baulichen Nutzung |
| | max. Traufhöhe (TH) |
| | Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OK FFB) |

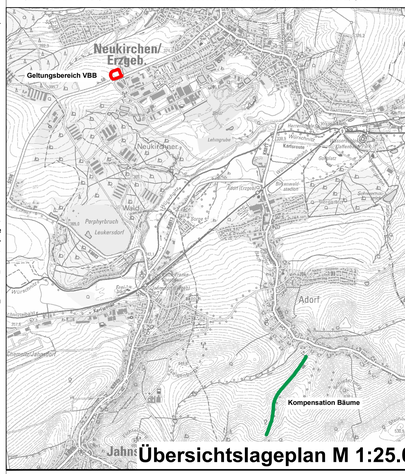
## II. Kartenzeichen

- bestehende Flurstücksgrenzen
- 666/3: Flurstücksnummer
- 390,00: Höhenlinien mit Höhenanschrieb [m ü. DHHN2016] (nachrichtliche Übernahme - digitalisiert). (WMS Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Geosn; Erstellung 28.01.2014, Datum / Aktualisierung 27.04.2026)

## III. Hinweise

- 3,00 m: Bemaßung / Einmessen. Abstand: Baugrenze zum Geltungsbereich, Parkfläche, Fußweg. Breite: Parkfläche, Leitungsrechte
- Lebensmittelmarkt und Leergutlager, Windfang, Bäcker
- Fläche Einkaufwagen und Müllraum
- MD - Gas: Mitteldruckgasleitung (VGM d180 PE - DP 1,0) (Schutzstreifen je 1,0 m zur Leitungsachse)
- HD - Gas: Hochdruckgasleitung (HDL G20-4000 DN150 - DP 16) (Schutzstreifen je 2,00 m zur Leitungsachse)
- Telekom: Telekomleitung
- Umverlegung / Rückbau vorhandene Leitung

Die Kartengrundlage stellen die Flurstückgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Neukirchen mit Stand vom 29.06.2026 dar. (Quelle Flurstückgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amtliche Lagebezugssystem ist ETRS UTM33.




**Übersichtslageplan M 1:25.000**

**Gemeinde Neukirchen / Erzgeb.**
**Landkreis: Erzgebirgskreis**

**Vorhaben:**

**Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des VORHAENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "Einkaufsmarkt Neukirchen"**

Vorentwurf
Oktober 2026 M 1:500

Bestandteile:
TEIL A.I: Planzeichnung TEIL B: Textteil
TEIL A.II: Lageplan Bäume


**Bauer Tiefbauplanung GmbH**
Beratende Ingenieure
Tiefbau + Straßenbau + Vermessung + Wasserbau
August-Wellner-Straße 1 Tel: 03771/3402048
D 08280 Aue-Bad Schlema