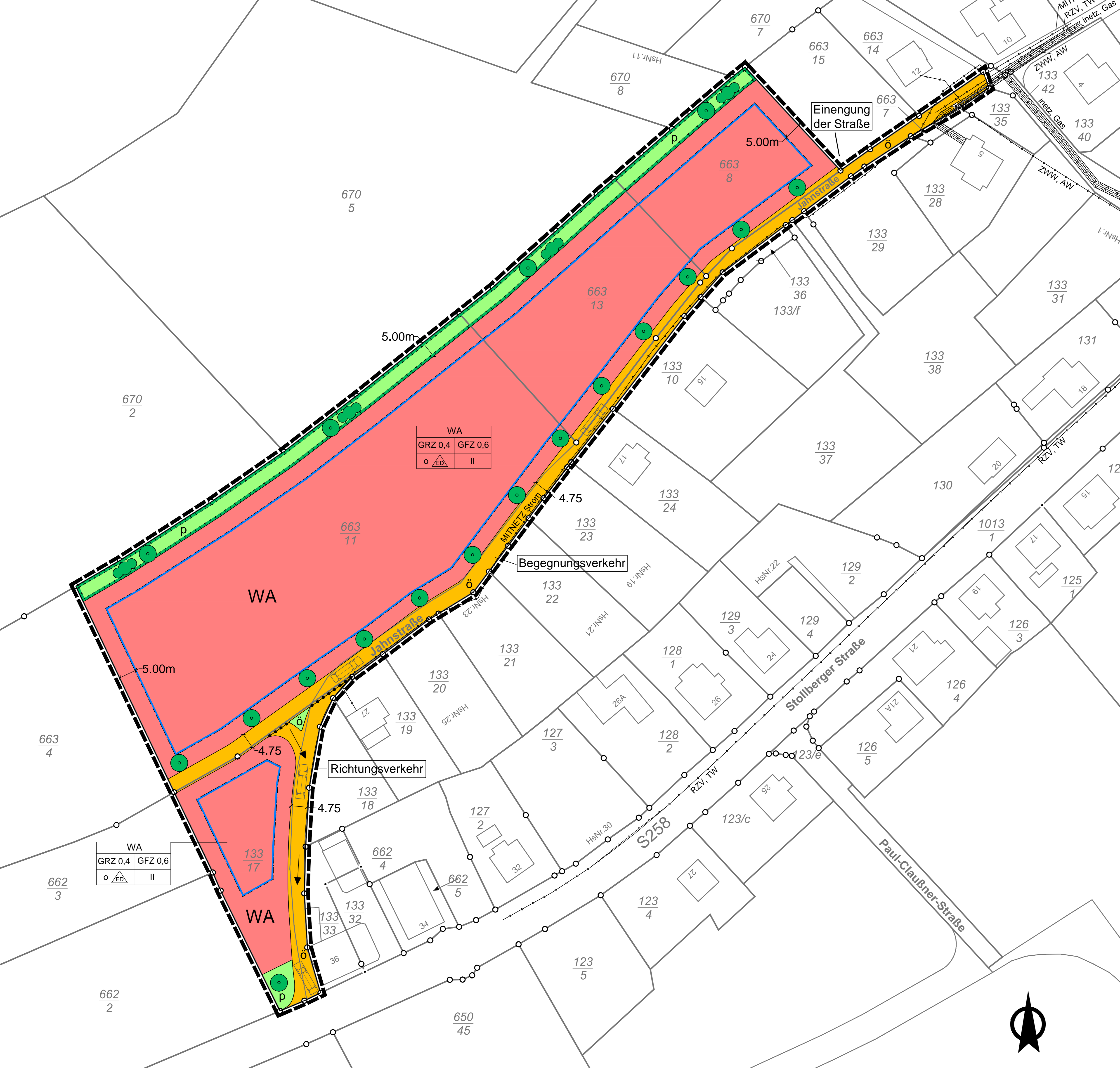


# Teil A - Planzeichnung



Kartengrundlage ist die autorisierte Liegenschaftskarte ALK, Stand Dez. 2016

**Satzung zum Bebauungsplan "Eigenheimstandort Jahnstraße" in Neukirchen**  
 Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 69 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 50) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen 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 ..... 2017 und nach Genehmigung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan "Eigenheimstandort Jahnstraße" der Gemeinde Neukirchen bestehend aus Planzeichnung, M 1:500 (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

**Rechtsgrundlagen**  
 Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgender beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelbar worden:  
**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).  
**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).  
**Planzielenverordnung (PlanZV)** als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).  
**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S. 650).  
**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S. 652).

Neukirchen, ..... Thamm  
 Bürgermeister Siegel

# LEGENDE

**Teil A - Planzeichnung**  
 Planzeichnerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 21 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

**Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 2 bis 21 der BauNutzungsverordnung - BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet - WA § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 der BauNutzungsverordnung - BauNVO  
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl GFZ 0,6 Geschossflächenzahl  
 II Anzahl der Vollgeschosse Z (Höchstmaß)

**Bauweise, Baugrenze**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
 Baugrenze o offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsfächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB  
 Straßenverkehrsfächen o öffentlich

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

**Grünflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
 Grünfläche p private Grünfläche

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Pflanzgebote und Pflanzbindungen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
 Anpflanzen Bäume Anpflanzen Sträucher

**Sonstige Planzeichnungen**  
 § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - wird im Zuge der Trägerbeteiligung ergänzt.  
 zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungs träger  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Richtungsverkehr, Begegnungsverkehr)

**Hinweise**  
 TW Trinkwasserversorgungsleitung  
 AW Abwasserkanal  
 Strom Niederspannungskabelanlagen  
 Gas Gasleitung  
 Flurstücksgrenze  
 Flurstücknummer  
 z.B. 133/3  
 Richtungsverkehr  
 Nutzungsschablone  
 Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
 Bauweise Zahl der Vollgeschosse  
 5.00m Bemalung [Meter]

# IV. Hinweise zur Planung

- Mutterboden  
 Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG sowie § 7 SächsABG gehört dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baugegnen getrennt zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Ausbaus sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
- Falls Verstauchungsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasser-Veränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landesamtes Erzgebirge vom dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 10 Abs. 2 Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - SächsABG).
- Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§11 SächsABG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht zu beachten.
- Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt Schwarzenberg sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).
- Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalfächern in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie in Dresden bzw. der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen.
- Sollten im Rahmen der Vorhaben Spuren alten Bergbaus bzw. bergbaubedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 Sächs-HöHVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
- Mögliches Fremdwasser (Drainage-, Quell- und Schichtenwasser, Gräben u.a.) darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Folgende Arten werden im Bereich der Straßenbegleitpflanzung zur Verwendung empfohlen:  
 Felsahorn Acer campestre ("Elsriek")  
 Mehlbeere, Schwedische Sorbus intermedia  
 Bäume für das Baugebiet:  
 Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Gehölze empfohlen:  
 Felsahorn (Acer campestre) Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
 Hainbuche (Carpinus betulus) Vogeleiche (Prunus avium)  
 Traubeneiche (Quercus petraea) Stieleiche (Quercus robur)  
 Vogelbeere (Sorbus aucuparia) Winterlinde (Tilia cordata)  
 Sträucher:  
 Hartnagel (Cornus sanguinea) Haselnuss (Corylus avellana)  
 Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenröhren (Euonymus europaeus) - giftig!  
 Liguster (Ligustrum vulgare) - giftig! Schlehe (Prunus spinosa)  
 Wildrosen-Arten (Rosa spec.) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
 Roter Holunder (Sambucus racemosa) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

# Verfahrensvermerke

- Die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 26.10.2016 (Beschluss Nr.: 147) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt 11/2016 vom 09.11.2016 bekannt gemacht.  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel
- Der Gemeinderat hat am 25.01.2017 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen (Beschluss Nr.: 4) und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.: 5).  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt 02/2017 der Gemeinde Neukirchen vom 08.02.2017 im Rahmen einer Auslegung vom 20.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 durchgeführt.  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.02.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel
- Der Gemeinderat hat am 26.04.2017 (Beschluss Nr. ....) den Entwurf des Bebauungsplanes Maßstab 1:500 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden unvollständigen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht eingebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorgangsanordnung ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Neukirchen vom ..... bekannt gemacht.  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel
- Zur Begründung der Baufachen ist je angefangene 400 m² unbesaube Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen. Die Straßenbegleitpflanzung auf Privatgrund wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Laubbäume je Grundstück angerechnet. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt.  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel
- Als Mindestgrößen werden festgesetzt:  
 Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16  
 Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12  
 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel

# Teil B Textteil

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)  
 1 Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11, 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 1.1 Es wird nach § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.  
 1.2 Es sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
 1.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.  
 2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.  
 2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
 3 Bauweise (§ 22 und 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)  
 3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.  
 3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.  
 3.4 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeanteile wie Erker, Eingangstreppeüberdachungen und Dachvorsprünge bis zu 1,00 m überschritten werden.  
 3.5 Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen gilt § 6 SächsBO.  
 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 4.1 Ausmaß der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.  
 5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 5.1 Alle privaten Verkehrsfächen im Geltungsbereich können mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet werden.  
 6 Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 6.1 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist eine wasserdurchlässige Gestaltung der Standflächen und Gehwege vorzuziehen. Die befestigten Flächen sind auf Dachflächen zu beschränken.  
 6.2 Der Standort soll in Form eines modifizierten Mischsystems mit grundstücksbezogenen dezentralen Regenrückhalteanlagen erschlossen werden.  
 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 7.1 Auf der festgelegten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 5,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Gehölz- und Baumstandorte sind nicht bindend.  
 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 8.1 Auf der festgelegten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 5,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen anzupflanzen und zu pflegen. Die dargestellten Gehölz- und Baumstandorte sind nicht bindend.  
 8.2 Auf der privaten Grünfläche an der Stollberger Straße ist mind. ein standortgerechter Baum als Hochstamm nach DIN 18916 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
 8.3 Zur Begründung der Baufachen ist je angefangene 400 m² unbesaube Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen. Die Straßenbegleitpflanzung auf Privatgrund wird auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Laubbäume je Grundstück angerechnet. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt.  
 8.4 Als Mindestgrößen werden festgesetzt:  
 Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16  
 Obstbaum: Hochstamm, Stammumfang 10-12  
 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigkeit der Gebäude abgeschlossen sein.  
 Datum: Thamm Bürgermeister Siegel

# II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gestaltung der Gebäude, Dach  
 9 Die Dächer sind sollen als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First und einer Neigung von 35°- 48° ausgeführt werden. Variationen des Satteldaches, wie Krüppelwalmdächer und Walmdächer können zugelassen werden.  
 9.2 Die Dächer sind in den Farbtonen ziegelrot, ziegelbraun, anthrazitgrau oder grau-schwarz zu gestalten.  
 9.3 Die Dachform der Nebengebäude und Garagen ist in der Dachform und Dachdeckung den Hauptgebäuden anzuschließen.  
 10 Art und Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Stützmauern (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)  
 10.1 Zur Grundstücks Einfriedung sind nur nichtgeschlossene Einfriedungen erlaubt. Durchgehende sichtbare Betonsockel oder Mauern sind nicht zulässig; die Einfriedungen sind für Kleinlebewesen durchlässig zu gestalten. Zaune sind in senkrecht stehenden Latten oder Metall auszuführen. Es ist ebenfalls die Anpflanzung von Hecken möglich. Diese dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Werden entsprechend SächsBO zulässige Zäune errichtet oder Hecken gepflanzt, die höher als 0,8 m sind, ist die Einhaltung des Sichtwinkels zum öffentlichen Verkehrsraum nachzuweisen.  
 10.2 Vorgärten sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

**Gemeinde Neukirchen**  
**Erzgebirgskreis**

**Bebauungsplan**  
**"Eigenheimstandort Jahnstraße"**  
**- Entwurf, M 1:500 -**

DIPL.-ING. FÜR ARCHITEKTUR  
**WOLFGANG PAMPEL**  
**ARCHITEKTURBUERO**  
 09221 NEUKIRCHEN, STOLLBERGER STRASSE 6, TELEFON: 0371/217277