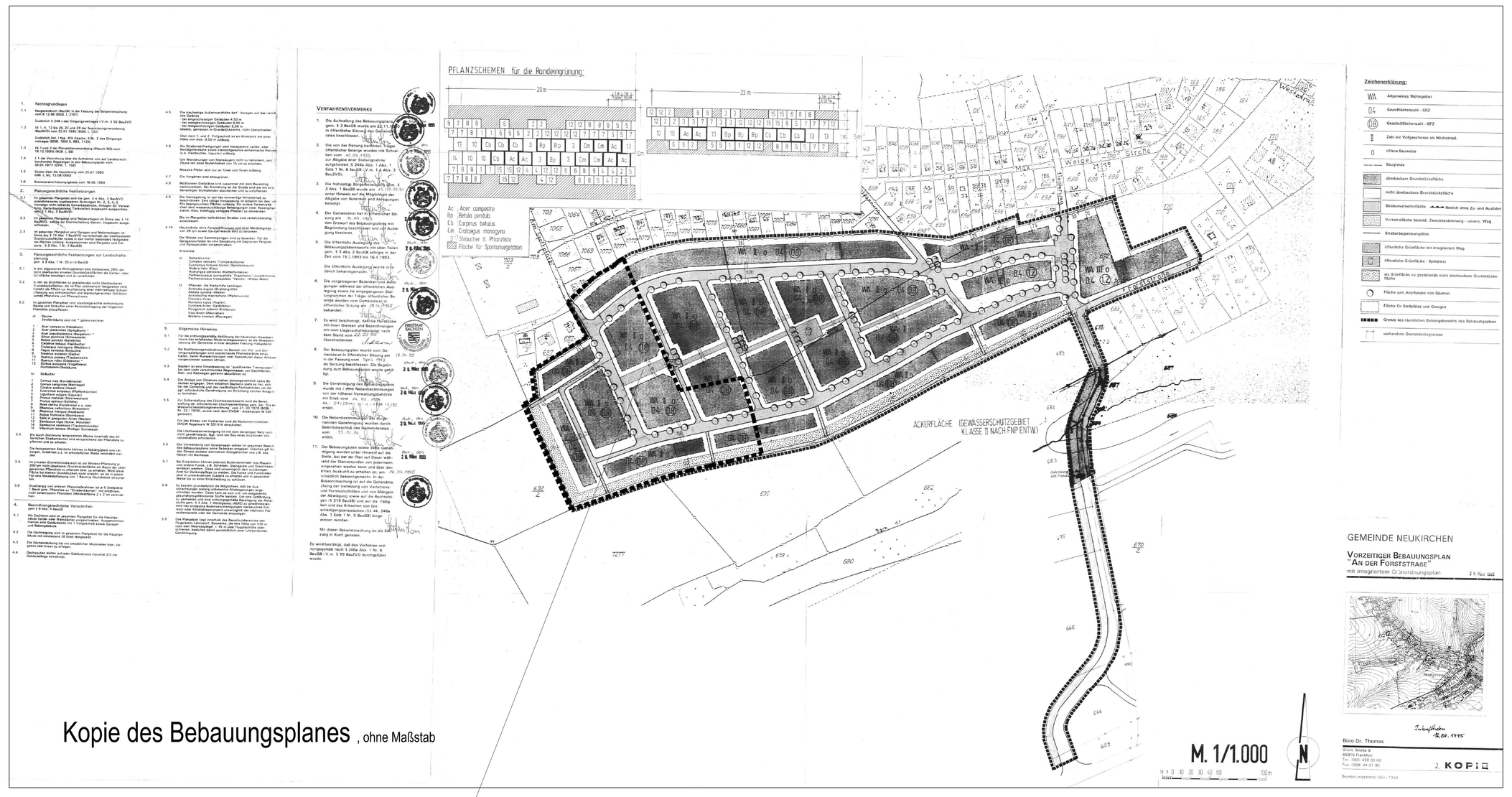
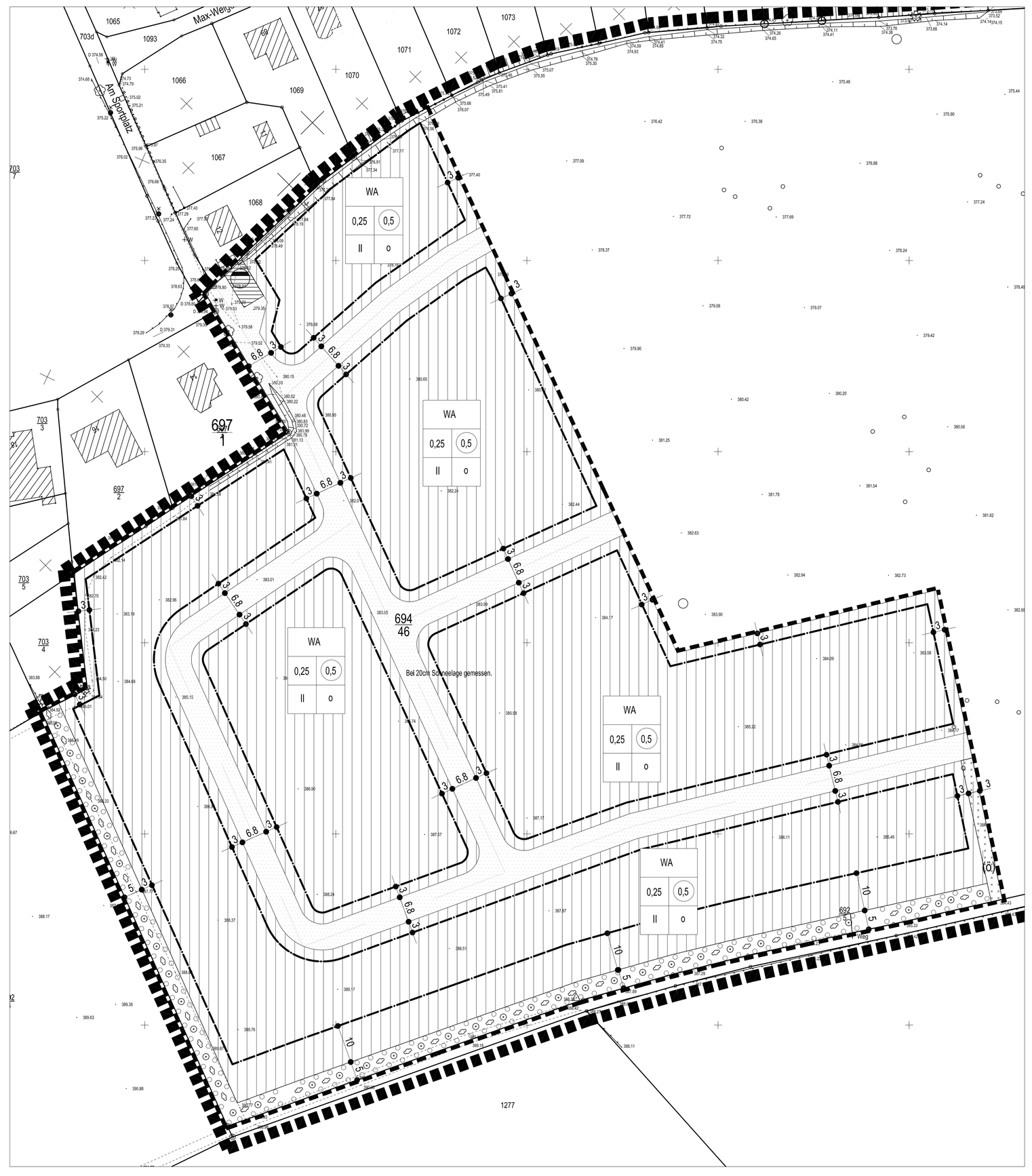
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN " An der Forststraße " 4. ÄNDERUNG , Gemeinde Neukirchen



Kopie des Bebauungsplanes , ohne Maßstab

Geltungsbereich der 4. Änderung

4. Änderung M 1:500 Planteil A



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER 4. ÄNDERUNG

1. FESTSETZUNG DES RÄUMLICHEN UND INHALTLICHEN BEZUGS

Die unter Pkt. 2 genannten Festsetzungen beziehen sich nur auf den Planteil, welcher der 4. Änderung unterworfen ist (siehe Planteil A). Alle weiteren für den Bebauungsplan Nr. 2 „An der Forststraße" der Gemeinde Neukirchen verbindlichen Festsetzungen gelten weiterhin uneingeschränkt, auch für den geänderten Planteil. Die Festsetzungen des Bestandsplans sind als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16; 20 BauNVO)

2.1.1.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

2.1.2.
Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt 0,25 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) gilt 0,5.

2.1.3.
Neben Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1.
Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit 1 Vollgeschoss sowie Garagen und Nebengebäude.

2.2.2.
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird auf mindestens 22 Grad festgesetzt.

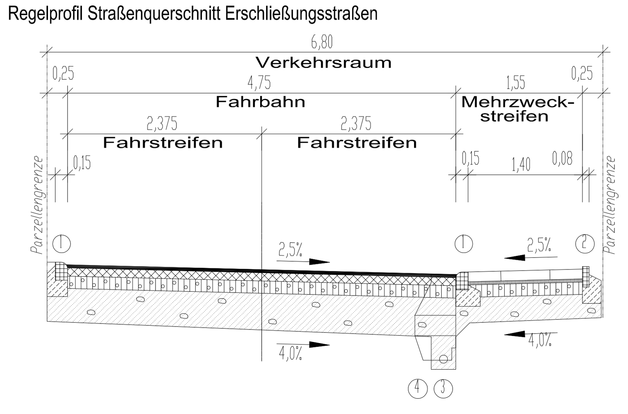
2.2.3.
Als Dachfarben der Hauptgebäude werden ziegelrote und braune sowie anthrazitfarbene und dunkelgraue bis grauschwarze Farbtöne festgesetzt.

3. FESTSETZUNGEN ZUR REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Der Drosselabfluss pro Grundstück darf 1 l/s nicht überschreiten, deshalb ist als dezentrale Anlage auf jedem Grundstück ein Regenspeicher mit einem entsprechenden Rückhalte- und Speichervolumen einzubauen. Die Ermittlung des notwendigen Speichervolumens ist mit der Beantragung nachzuweisen, mindestens jedoch 3 m³ Rückhaltevolumen pro Regenspeicher und Grundstück.

HINWEIS: Bei der Verwendung fester Brennstoffe ist die Abstandsregelung für Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe gem.§ 19 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) einzuhalten.

Regelprofil Straßenquerschnitt Erschließungsstraßen



ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Für die Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

WA	
0,25	0,5
II	o

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung (§9, Abs.7 BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

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

0,25 — maximale Grundflächenzahl (§§16, 19 BauNVO)

0,5 — maximale Geschoßflächenzahl (§16 BauNVO)

II — maximale Zahl der Vollgeschosse (§20, Abs.1 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§9, Abs.1, Nr.2 BauGB)

o — offene Bauweise (§22, Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§23, Abs.2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§9, Abs.1, Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen , Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(ö) — öffentliche Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzschemen und Gehölzliste (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Entsorgungsanlagen (§9 Abs.1Nr.12)

Zweckbestimmung Abwasser

B) Für die Hinweise

Grenze des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan

Maßangabe in Metern

C) Für die Kartenzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen

694/46 — Flurstücksnummern

Präambel

Satzung der Gemeinde Neukirchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Forststraße Neukirchen "

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Forststraße Neukirchen " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Neukirchen, den ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2411); zuletzt geändert durch Gesetz zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen v. 15. Juli 2014 BGBl. I S. 954;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11. Juni 2013 BGBl. I S. 1548;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geä. durch Gesetz v. 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509);
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986); zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes v. 07. August 2013 BGBl. I S. 3154;
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - Sächs.NatSchG) = Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 6. Juni 2013 in der Fassung gültig ab 22.07.2013 (SächsGVBl. Jg. 2013, BL-Nr. 5, S. 451, Fsn-Nr.: 653-22);
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174); zuletzt geändert durch Wiederaufbaubegleitgesetz v. 2. April 2014, SächsGVBl. S. 234;
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (GVBl. S. 200); zuletzt geändert durch Gesetz über das Sächsische Architektengesetz und zur Änderung des Sächsischen Ingenieurkammergesetzes, des Sächsischen Ingenieurgesetzes sowie der Sächsischen Bauordnung v. 4. April 2014, SächsGVBl. S. 238, S. 322;
- Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO) v. 30. März 1995 (SächsGVBl. S. 148, ber. S.196), zuletzt geändert durch Art. 3 d. VO v. 22. November 2001 (GVBl. S. 734);
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) v. 14. August 2013;
- Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge v. 31. 07. 2008.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 26.02.2014 beschlossen (Beschluss Nr.: 16/2014) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt (amtliches Verkündungsblatt) Nr 03/2014 vom 12.03.2014 bekannt gemacht.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.04. bis 23.05.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.04.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

3. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.08.2014 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans vom 12.08.2014, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit Begründung und Umweltbericht , hat in der Zeit vom 22.09.2014 bis 22.10.2014 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.09.2014 ortsüblich durch Amtsblatt Nr. 09/2014 und Aushänge öffentlich bekannt gemacht worden.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

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

Schwarzenberg, den ..... Referatsleiter, Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat 4 Vermessung

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.11.2014 abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

8. Der Gemeinderat hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes vom ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ....., als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. .....). Die Begründung mit Umweltbericht wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom ..... (Beschluss Nr. .....) gebilligt.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

9. Die Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplans vom ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung und Umweltbericht vom ..... wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis am ....., Az.: ....., ..., erteilt.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

10. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

11. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... im ..... ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO wurde ebenfalls hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Datum: ..... Stefan Lorl, Bürgermeister Siegel

Änderungsvermerke:
- 26.11.2014: Ergänzung von Hinweisen zum Immissionsschutz

OBJEKT: VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN " An der Forststraße" 4. ÄNDERUNG Gemeinde Neukirchen

PLANBEZEICHNUNG: ENTWURF

PLAN-NR.	MAßSTAB:	DATUM:
1	ohne	12.08.2014

BEARB./GEZ.: DR. KRUSE / Riemer

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO DR. KRUSE, PLAN
SCHÖNHERRSTRASSE 8
09113 CHEMNITZ
TEL. 03721 499287TT FAX. 03721 499287TB

DR.KRUSE.PLAN