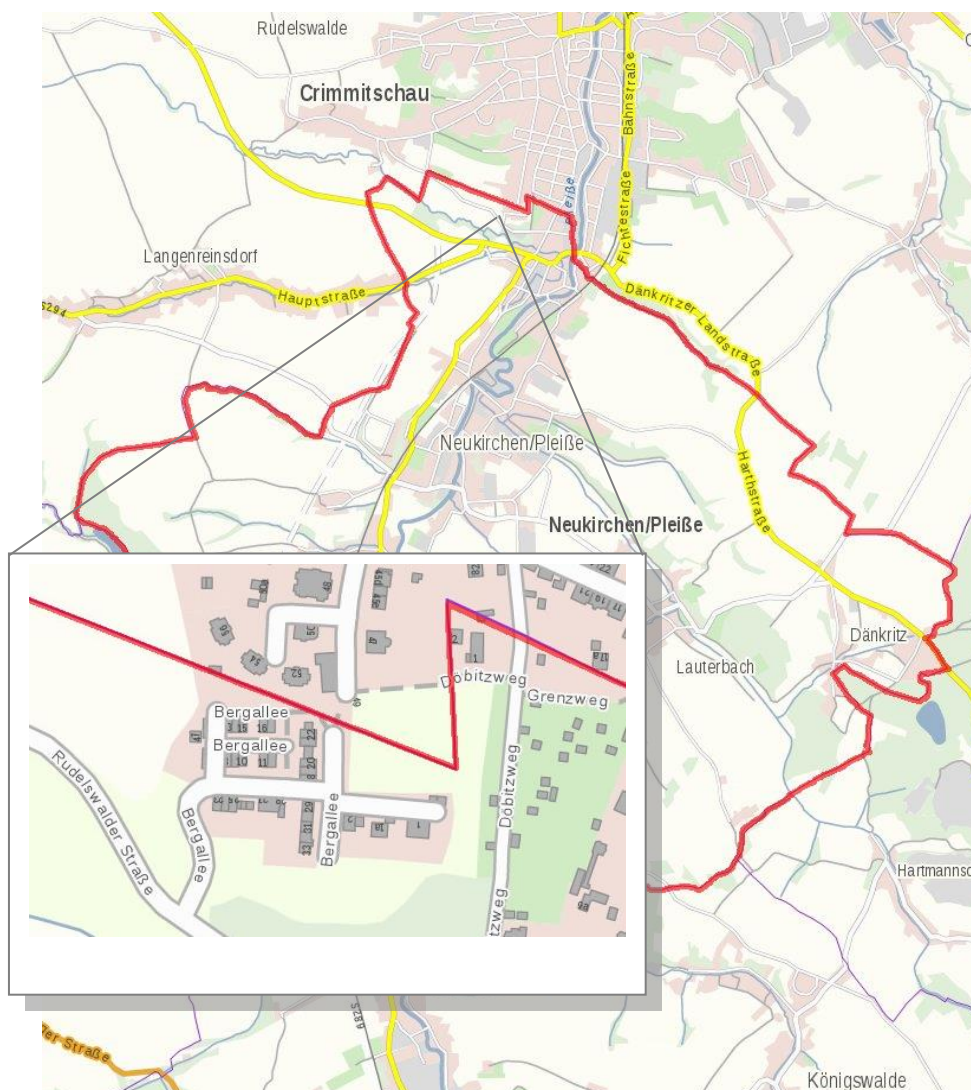


GEMEINDE NEUKIRCHEN / PLEIßE

ZWICKAU

AUFHEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS (VEP) „WOHNPAK NEUKIRCHEN RUDELSWALDER STRAßE“



STAND: 12/2017

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz

Tel./Fax: (0371) 36 74 170/177
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

„Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“

Stand: Dezember 2017

Gemeinde :	Neukirchen / Pleiße
Landkreis:	Zwickau
Region:	Chemnitz
Land:	Freistaat Sachsen

Die Aufhebung besteht aus :

- Geltungsbereich
- Verfahrensvermerke
- Begründung

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Tel./Fax: (03 71) 3 67 41 70/ 1 77

Leipziger Straße 207, 09114 Chemnitz
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet : www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer:

Architekt Dipl.-Ing. Thomas Lohse
Stadtplaner Dipl.-Geogr. Thomas Naumann

Leiterin Stadtplanung:

Dipl.-Ing. Christina Heinrich,
Architektin für Stadtplanung

Verantwortl. Bearbeiter:

Stadtplanerin M. Sc. Simone Freiberg

Geschäftsleitung

Chemnitz, Dezember 2017

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1.	GRUNDLAGEN DER VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
2.1	Ursprüngliche Planung	5
2.2	Entwicklung des Gebietes	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Notwendigkeit der Planaufhebung	5
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.	VERFAHRENSVERMERKE	8
5.	AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	11
Anlage 1	Vorhaben –und Erschießungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ (in Kraft seit 15.04.1996)	12
Anlage 2	Planstand des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße	19

1. GRUNDLAGEN DER VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG

1.1 Rechtsgrundlagen

- Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1063)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** - vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs.14b des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2017 (SächsGVBl. S.50)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S.146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** - vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S.415), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S.349)
- **Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** - vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S.174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs.4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (SächsGVBl. S.652)
- **Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)** vom 14.08.2013 (SächsGVBl. S.582)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Geltungsbereich zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“



Abbildung 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ umfasst die Flurstücke 714/1, 712/8, 727, 728, 729, 730, 726, 714/2, 722, 723, 724, 725, 633, 634, 635/1, 636/1, 637, 715/3, 691/1, 692, 690, 687, 686, 685, 643, 716, 641/1, 641/2, 642, 647/2, 639, 638, 640, 721, 688, 684, 718, 689, 693, 694, 720, 719, 683/1, 708/6, 695, 712/9, 696, 697, 698, 699, 731, 700, 708/5, 708/3, 708/4, 709, 710, 665, 666, 667, 670, 668, 717, 679, 712/7, 680, 664, 663, 669, 671, 672, 673, 674, 661, 662, 660, 659, 658, 657, 713/8, 676/1, 677/1, 681/4, 681/3, 713/11, 713/7, 713/6, 649/1, 649/2, 650, 648, 713/9, 713/10, 713/4, 646, 645, 713/3, 644/2, 644/1 der Gemarkung Neukirchen.

2. ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Ursprüngliche Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ wurde am 29.11.1995 vom Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen / Pleiße als Satzung beschlossen. Die Satzung ist am 15.04.1996 in Kraft getreten. Der VEP weist ein Wohngebiet mit mehreren Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern aus. Die damalige Planung sah ein vollerschlossenes Wohnquartier mit tlw. Privatstraßen und Privatwegen vor.

2.2 Entwicklung des Gebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde seit Wirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans keine abschließende Erschließung und Bebauung im südlichen Bauabschnitt des Plangebietes vorgenommen.

Diese sogenannten unbebauten Flächen werden als Grünfläche (zum Teil mit bewachsenen Baumbestand) genutzt.

Im östlichen Plangebiet wurden drei Wohngebäude, ein Mehrfamilienhaus und zwei Einfamilienhäuser errichtet. Das damalige städtebauliche Konzept und der Vorhaben- und Erschließungsplan sahen an dieser Stelle zwei Punkthäuser mit je 12 Wohneinheiten vor.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist seit dem 22.12.1999 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Rahmen der parallel zu diesem Aufhebungsverfahren laufenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, gem. § 8 Abs. 3 BauGB und der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ gem. § 12 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße ist vorgesehen, die bisherige Grünflächendarstellung, im nordöstlichen Bereich, als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.S.v. § 4 BauNVO zu ändern.

2.4 Notwendigkeit der Planaufhebung

Am 29. November 1995 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.

In Kraft trat der Vorhaben- und Erschließungsplan am 15.04.1996. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hatte als Ziel, eine städtebauliche Dichte mit Wegeverbindungen und Grünzügen, im nördlichen Bauabschnitt der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße zu schaffen. Die Bautätigkeit in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die Flächeninanspruchnahme und hohe Nachfrage an Einfamilienhäuser stark gewachsen ist. Vor diesem Hintergrund wird heute davon ausgegangen, dass für die Realisierung des südlichen Bauabschnittes der Bedarf an Einfamilienhäuser besteht. Regelungsbedarf durch einen Bebauungsplan besteht weiterhin durch das nicht vollständig im Zusammenhang bebaute nördliche Baugebiet. Das bedeutet, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ nicht den aktuellen Entwicklungsanforderungen entsprechen. Auf Grund des nicht fertiggestellten südlichen Bauabschnittes, sieht sich die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße, nach nun mehr als 20 Jahren, in der Pflicht das Wohnbaugebiet in Bezug auf die immer größere Nachfrage nach Einfamilienhäusern neu zu konzipieren und zu planen.

Die Gemeinde sieht die Möglichkeit gem. § 12 Abs. 6 BauGB den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, da die Frist zur Umsetzung und die Vereinbarung des Durchführungsvertrages verstrichen sind. Dabei wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Aus der Aufhebung können gem. § 12 Abs. 6 S. 2 BauGB keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde Neukirchen / Pleiße geltend gemacht werden.

In enger Abstimmung mit dem Landratsamt des Landkreises Zwickau wurde im Rahmen einer Besprechung vom 24.08.2015, der Aufhebung grundsätzlich zugestimmt und darauf hingewiesen, den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in einem gebündelten Verfahren durchzuführen.

In diesem Sinne beschloss der Gemeinderat am 28.10.2015 das Aufhebungsverfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt vom 17.11.2015, Beschluss Nr. 058/2015) durchzuführen. Gleichzeitig wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet

Bergallee“ (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt vom 17.11.2015, Beschluss Nr. 059/2015) beschlossen. Weiterhin hat der Gemeinderat beschlossen, die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB über die Aufhebung des VEP „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt vom 17.11.2015, Beschluss Nr. 061/2015) in der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße frühzeitig zu informieren. Zeitgleich werden die Träger öffentlicher Belange zum Aufhebungsverfahren des VEP „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ und zur Neuauflistung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bergallee“ informiert und beteiligt.

Eine frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Stellen sowie Träger öffentlicher Belange sind mit dem geplanten Inhalten und dem Umfang der Umweltprüfung (Scoping) zu beteiligen und einzubinden.

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße umfasst eine Fläche von ca. 3 ha.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 war eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Eine öffentliche Erschließung zum Wohngebiet ist durch die Bergallee möglich.

Die Erschließung zu den einzelnen Häusern erfolgt über private Straßen und Fuß- und Radwegen. Das Wohngebiet befindet sich nördlich im Gemeindegebiet Neukirchen/ Pleiße und ist geprägt durch eine Hanglage im südlichen Bauabschnitt.

Begrenzt wird das Wohngebiet im Norden durch eine Wohnsiedlung der Kreisstadt Crimmitschau an der Lindenstraße. Im Osten grenzt das Wohngebiet an eine große Grünfläche mit Baumwuchs zum Döbitzweg an. Südlich des Wohngebietes grenzt die Rudelswalder Straße an. Der noch nicht bebaute südliche Bauabschnitt ist in den letzten 20 Jahren durch Wildwuchs an Sträuchern und kleineren Bäumen bewachsen. Im Westen des Wohngebietes grenzt eine landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche an, welche durch die Bergallee (Auffahrt zum Wohngebiet) räumlich getrennt ist.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße hat am 28.10.2015 beschlossen, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Rudelswalder Straße“ der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße aufzuheben.

Neukirchen/Pleiße, den . .201

Siegel

Bürgermeisterin

2. Der Geltungsbereich zur Aufhebung des Vorhabens- und Erschließungsplans (VEP) Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße umfasst die Flurstücke der Gemarkung Neukirchen 714/1, 712/8, 727, 728, 729, 730, 726, 714/2, 722, 723, 724, 725, 633, 634, 635/1, 636/1, 637, 715/3, 691/1, 692, 690, 687, 686, 685, 643, 716, 641/1, 641/2, 642, 647/2, 639, 638, 640, 721, 688, 684, 718, 689, 693, 694, 720, 719, 683/1, 708/6, 695, 712/9, 696, 697, 698, 699, 731, 700, 708/5, 708/3, 708/4, 709, 710, 665, 666, 667, 670, 668, 717, 679, 712/7, 680, 664, 663, 669, 671, 672, 673, 674, 661, 662, 660, 659, 658, 657, 713/8, 676/1, 677/1, 681/4, 681/3, 713/11, 713/7, 713/6, 649/1, 649/2, 650, 648, 713/9, 713/10, 713/4, 646, 645, 713/3, 644/2, 644/1 vollständig. In der Beschlussanlage wurde der Geltungsbereich mit einer unterbrochen schwarz gepunkteten Linie gekennzeichnet.

Neukirchen/Pleiße, den . .201 Siegel

Bürgermeisterin

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße hat am 27.07.2016 den Vorentwurf 05/2016 der Satzung zur Aufhebung der Satzung mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Neukirchen/ Pleiße, den . .201

Siegel

Bürgermeisterin

4. Der Vorentwurf der Satzung 05/2016 zur Aufhebung der Satzung sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.08.2016 im Amtsblatt Nr. 08/2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2016.

Neukirchen/ Pleiße, den . .201

Siegel

Bürgermeisterin

5. Der Gemeinderat hat am 31.01.2018 den Entwurf 12/2017 der Satzung zur Aufhebung mit Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Neukirchen/ Pleiße, den . .201

Siegel

Bürgermeisterin

6. Der Entwurf der Satzung 12/2017 zur Aufhebung der Satzung sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018 während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.02.2018 im Amtsblatt Nr. 001/2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Beteiligung der Behörden die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 15.02.2018.

Neukirchen/ Pleiße, den . .201

Siegel

Bürgermeisterin

7. Der Gemeinderat hat die Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in öffentlicher Sitzung am 27.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neukirchen/ Pleiße, den . .201 Siegel Bürgermeisterin

8. Der Gemeinderat hat die Satzung zur Aufhebung der Bebauungsplansatzung beschlossen.

Neukirchen/ Pleiße, den . .201 Siegel Bürgermeisterin

9. Die Satzung zur Aufhebung der Bebauungsplansatzung wurde ausgefertigt.

Neukirchen/ Pleiße, den . .201 Siegel Bürgermeisterin

9. Die Satzung zur Aufhebung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Rudelswalder Straße“ der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße in der Fassung von 12/ 2017 sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am . .2018 im Amtsblatt Nr. /2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Neukirchen/ Pleiße, den . .201 Siegel Bürgermeisterin

5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ bestehen nach der Ablauf der Durchführungsfrist gem. § 12 Abs. 6 BauGB keinerlei Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße. Weiterhin ist aufgrund des Ablaufes der Frist sichergestellt, dass keinerlei sonstige Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde Neukirchen/ Pleiße geltend gemacht werden können, da die vorhandene Baulandqualität und Nutzung der bestehenden Grundstücke nicht geändert werden. Zudem sind alle zu beteiligenden Stellen und Träger, welche die Planungsabsichten berühren, durch die Gemeinde deutlich herausgearbeitet. Entschädigungsansprüche gem. § 39 ff. BauGB und § 42 ff. BauGB ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht.

Anlage 1 Vorhaben –und Erschießungsplan „Wohnpark Neukirchen Rudelswalder Straße“ (in Kraft seit 15.04.1996)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit Ausschluß der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 1.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Anlagen der Kleintierhaltung sind zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB u. §16 bis 20 BauNVO)

2.1. Grundflächen- (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ)

GRZ (zulässig bei WA)	= 0,40
GRZ (geplant)	= 0,20
GFZ (zulässig bei WA)	= 1,20
GFZ (gepl.)	= 0,50

2.2. Zahl der Vollgeschosse

Punkthäuser = 3
Reihenhäuser = 2

2.3. Höhen

Traufhöhen (TH) und Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) in Meter über Normal Null (m ü NN) entsprechend Planeintrag.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Dächer

Art der Häuser	Dachdeckung	Dachneigung
Doppelhäuser	Ziegel, rot	40°
Punkthäuser	Ti-Zn-Blech, matt	9°

3.2. Sockelhöhen max 1 m

3.3. Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Laubholzhecken sind als Einfriedungen zu bevorzugen, Holz- oder Maschendrahtzäune sind zulässig.

3.4. Wohnungsanzahl

Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) je Wohnhaus entspr. Planeintrag;

WE gesamt	137
zul. Abweichung in %	5

3.5. Park- und Stellplätze

137 WE x 1,5 P bzw. St	= 206	(1,50 / WE)
Garagenplätze	= 34	(0,25 / WE)
öffentl. Parkplätze (P)	= 28	(0,20 / WE)
oberird. Stellplätze (St)	= 124	(0,90 / WE)
Tiefgaragenstellplätze (St)	= ...20	(0,15 / WE)

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1. Grundstücksfreiflächen

Je 30 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Strauch, auf 250 m² ein und für jeweils weitere 250 m² ein weiterer hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 7 cm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Anpflanzung großkroniger Koniferen auf den Grundstücksflächen ist nicht zulässig.

4.2. Stellplatzanlagen

Die Stellplatzanlagen sind durch integrierte Pflanzstreifen zu untergliedern; auf diesen oder in unmittelbarer Nähe der Stellplätze sind je 5 oberirdische Stellplätze 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, das entspricht insgesamt 37 Stck

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	H. 2xv m. Db.	StU 10 - 12
--------------------------------------	---------------	-------------

4.3. Straßenbäume

An den Erschließungsstraßen sind in der Regel wechselständig insgesamt 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen und zwar abwechselnd

Sommerlinde (<i>Tilia plataphyllos</i>)	H. 3xv m. Db.	StU 12 - 14
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	H. 3xv m. Db.	StU 12 - 14

4.4. Spielplätze

Die Spielplätze sind mit dichten Hecken aus ungiftigen Gehölzen einzusäumen, als Pflanzgut werden dafür 3 Heister pro m Hecke benötigt (ca 600 Pflanzen) und mit regelmäßigem Erziehungsschnitt verdichtet:

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Hei 2xv o.B.	80 - 100
---------------------------------------	--------------	----------

4.5. Einfriedungen

Für Einfriedungen im Vorgartenbereich oder auch für rückwärtige Einfriedungen sind Laubholzhecken möglich (im Bereich von Kleinkinderspielplätzen keine giftigen Pflanzen verwenden!) ansonsten (3-6 Pflanzen / m):

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Hei 2xv o.B.	80 - 100
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	1.Str. 1xv (unverträglich!)	70 - 90
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	1.Str. 1xv	70 - 90

4.6. Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Hausfassaden ist möglich und wird empfohlen, sie ist nicht zwingend vorgeschrieben. Als Richtwert gilt: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge.

Efeu (<i>Hedera hedelix</i>)	m.Tb. gestäbt	40 - 60
Wilder Wein (<i>Parthenocissus „Veitchii“</i>)	m.Tb.	60 - 100

4.7. Allgemeine Pflanzhinweise

Die Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgt. Die Anpflanzungen sind generell auf Dauer zu unterhalten. Dies schließt auch Neupflanzungen bei Ausfällen in der darauffolgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Qualität ein. Mit der Einreichung des Bauantrages ist für jedes Grundstück ein Grundstücksgestaltungsplan vorzulegen, aus dem die geplanten Begrünungsabsichten in Übereinstimmung mit den grünordnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hervorgehen.

4.8. Ortsrand

Am westlichen Rand des Plangebietes - hin zur offenen Landschaft - ist eine 10 m breite Schutzhecke in Nord-Süd-Richtung bis an die Rudelswalder Straße, bestehend aus den in der **Gehölzliste** angeführten Bäumen und Sträuchern und nach dem angegebenen **Pflanzplan** zu pflanzen. Das **Vegetationsprofil** soll die ausgewachsene Schutzhecke veranschaulichen. Die Hecke ist durch regelmäßigen Rückschnitt der Gräser und Wildkräuter besonders in den ersten Jahren zu schützen. Die Hecke selbst wird in Zeitabständen von 10 bis 15 Jahren abschnittsweise zurückgeschnitten.

5. Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen sind mit Rasengittersteinen; Fuß- und Radwege mit bedingt wasserdurchlässigen gepflasterten Belägen auszuführen.
- 5.2. Unbelastetes Niederschlagswasser, insbesondere Regenwasser von Dachflächen, ist auf geeignete Weise zu versickern, in Zisternen bzw. in einem Regenrückhaltebecken (Teich) zu sammeln und innerhalb und außerhalb des Plangebietes weitestgehend in offenen Gräben abzuführen.

6. Hinweise

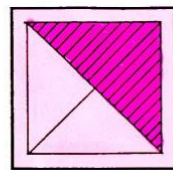
- 6.1. Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und für die unmittelbar angrenzenden Gebiete liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden, besteht zur Vermeidung von Gefährdungen und zur ordnungsgemäßen Beseitigung unverzügliche Meldepflicht beim Kreisamt für Abfallwirtschaft (Schulstraße 7 in 08412 Werdau).
- 6.2. Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind gemäß § 20 SächsDschG meldepflichtig beim Kreisamt für Denkmalschutz (Robert-Müller-Straße 4 - 8 in 08056 Zwickau).
- 6.3. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes ist gemäß Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung - Rohrnetz / Löschwasser des DVGW entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 1.600 l/min. Diese Löschwassermenge muß mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Bei dem Einbau der Feuerlöschhydranten sind die Hydrantenrichtlinien (Arbeitsblatt W 331) des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung der Hydranten (DIN 4066) wird besonders hingewiesen.
- 6.4. Zur Sicherstellung der Zugänglichkeit und des ungehinderten Einsatzes der Lösch- und Rettungstechnik sind die Festlegungen gemäß § 5 SächsBO und die Vorschriften nach DIN 1072 (im Bereich der Tiefgaragen) zu beachten.
- 6.5. Gemäß § 202 BauGB ist der bei der Errichtung der baulichen Anlagen auszuhebende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und ggf. auf dem Plangelände zu verwenden. Der sonstige anfallende Erdaushub ist in jedem Falle für erforderliche Flächenausgleichsmaßnahmen, nach Möglichkeit zur Landschaftsgestaltung, vor Ort wieder einzubauen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 3, 4, 16 bis 22 BauNVO) entsprechend Nutzungsschablone



Doppel- und Reihenhäuser



Punkthäuser

beispielhaft:

○ DG 2	Dachgeschoß	2 WE
● 2.OG 4	2. Obergeschoß	4 WE
● 1.OG 4	1. Obergeschoß	4 WE
● EG 2	Erdgeschoß	2 WE
⊗ UG 2	Untergeschoß	2 WE
TH	Traufhöhe (m ü. NN)	
BRH	Brüstungshöhe (m ü. NN)	
EFH	Erdgeschoßfußbodenhöhe (m ü. NN)	

2. Baugrenzen, Baulinien, Stellung baulicher Anlagen



Grenze des örtlichen Geltungsbereiches

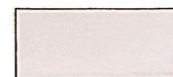
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



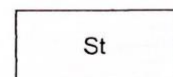
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Fuß- und Radwege (öffentlich)



Fuß- und Radwege (privat)



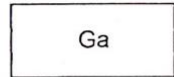
Private Stellplätze



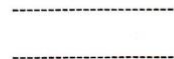
Öffentliche Parkplätze



Gemeinschafts - Tiefgaragen

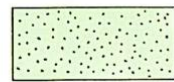


Garagen

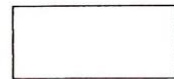


Fahrbahn für Feuerwehr u. Rettungsfahrzeuge

4. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB)

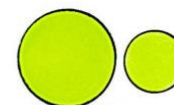


Grünfläche (öffentl.), Straßenbegleitgrün



Grünfläche (privat)

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Zu erhaltender Baumbestand

6. Sonstige Planzeichen



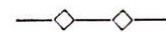
Standort der Müllbehälter



Zisterne



Transformatorstation



G	Erdgasleitung
TW	Trinkwasserleitung
SW	Schmutzwasserkanal
RW	Regenwasserkanal
E	Starkstromleitung
T	Telefonkabel

+ 260.45

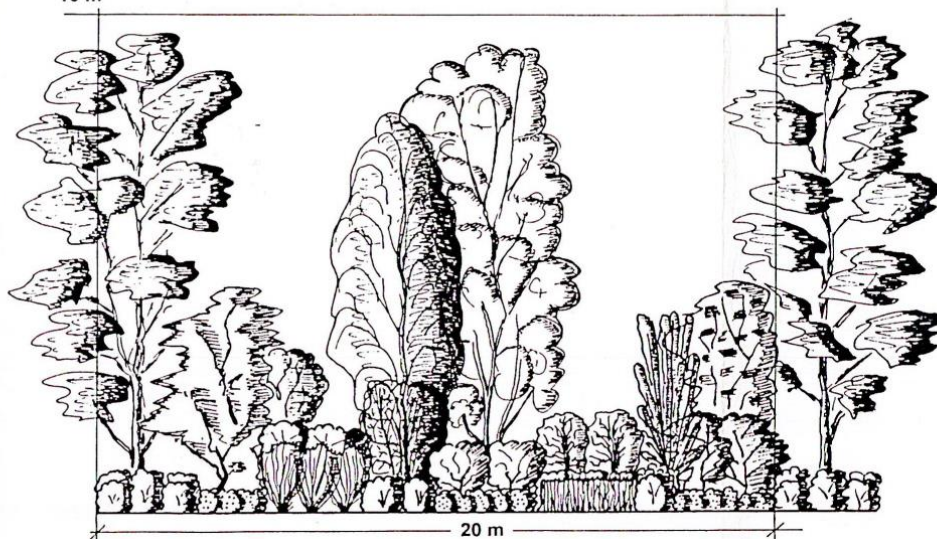
Höhenpunkt in m ü. HN



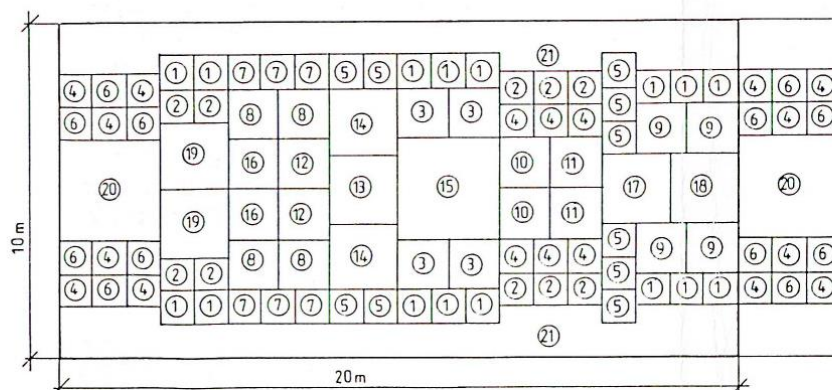
Höhenlinie (m ü. NN)

Vegetationsprofil

15 m



Pflanzplan



Gehölzliste

Nr.	Gehölzart	lat. Name	H (m)	F (m²)	Bestellhinweis	Größe (cm)	Stück (auf 20m)
1	Brombeere	Rubus fruticosus	1	1	2 j. bew. Ausl.	60-100	16
2	Himbeere	Rubus idaeus	1	0,5	2 j. bew. Abl.	40-60	10
3	Kriechweide	Salix repens	1	2	Str. 2xv	60-100	4
4	Wein-Rose	Rosa rubiginosa	2	1	Str. 2xv	60-100	12
5	Hunds-Rose	Rosa canina	2	1	Str. 2xv	60-100	10
6	Graugrüne Rose	Rosa dumalis	2	1	Str. 2xv	60-100	6
7	Gemeiner Besenginster	Sarothamnus scoparius	2	2	Str. 2xv	60-100	6
8	Schlehe	Prunus spinosa	3	2	Str. 2xv	60-100	4
9	Roter Holunder	Sambucus racemosa	3	2	Str. 2xv	60-100	4
10	Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra	3	2	Str. 2xv	60-100	2
11	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	3	2	Str. 2xv	60-100	2
12	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	4	2	Str. 2xv	60-100	2
13	Traubenkirsche	Prunus padus	12	4	Str. 2xv	150-200	1
14	Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea	4	4	Str. 2xv	60-100	2
15	Vogel-Kirsche	Prunus avium	15	10	H. 3xv m. Db.	SIU12-14	1
16	Pflaumenhütchen	Euonymus europaeus	5	4	Str. 2xv	60-100	2
17	Wald-Hasel	Corylus avellana	6	4	Str. 2xv	60-100	1
18	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	7	2	Str. 2xv	60-100	1
19	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	7	4	Str. 2xv	60-100	2
20	Gewöhnliche Eberesche	Sorbus aucuparia	15	10	Sol. 3xv m. B.	150-200	1
21	Wildkräuter						

Anlage 2 Planstand des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen/ Pleiße



Abbildung 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Neukirchen/ Pleiße (1999)