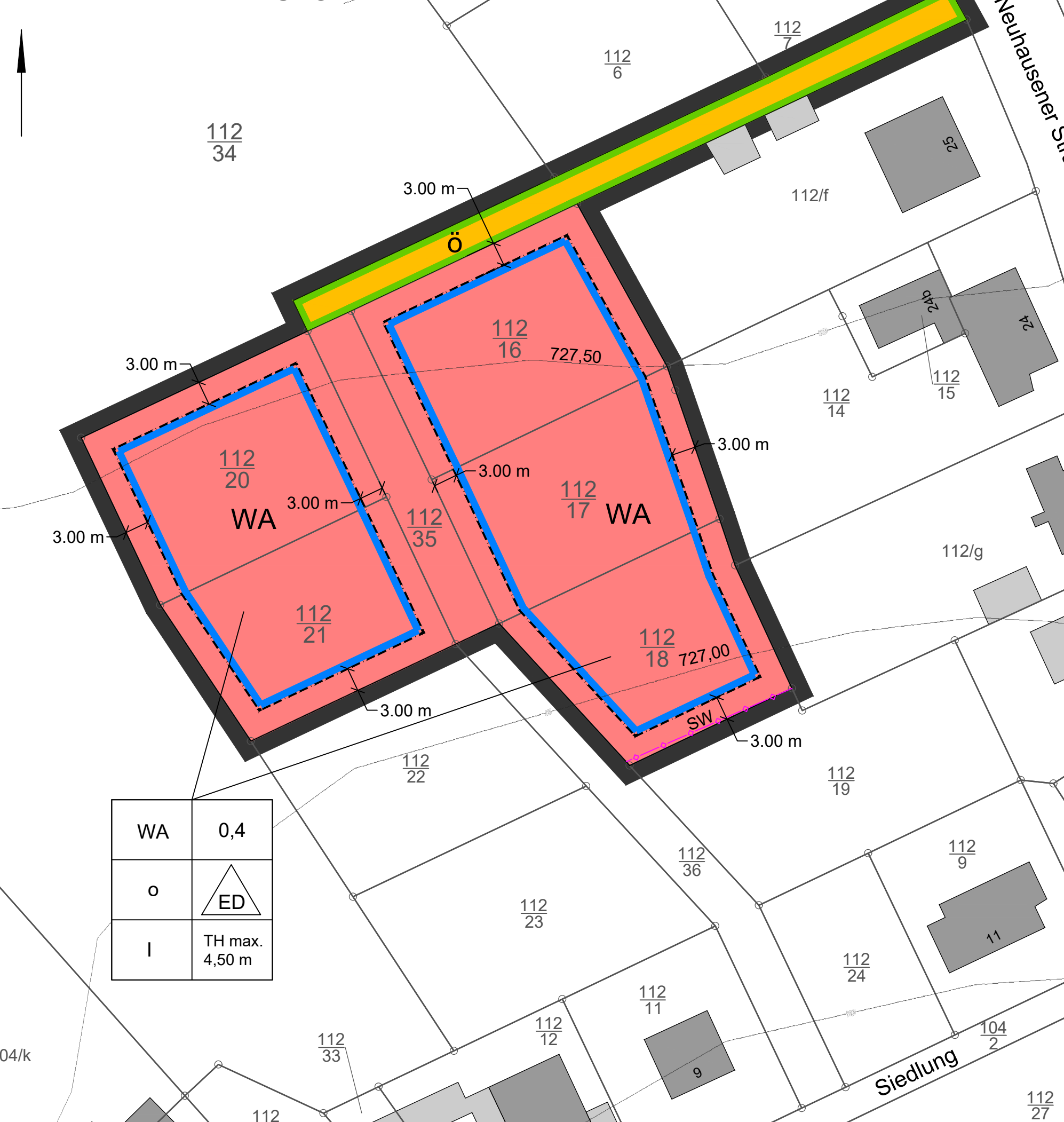


TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordn.

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- ED** Einzelhäuser und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 19 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16, 20 BauNVO)

Bauweise

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Haupttyp
Zahl Vollgeschosse	max. Traufhöhe (TH)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- o** öffentliche Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungsleitungen

- Versorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (Leistungsbestand digitalisiert aus übergebenen Bestandsunterlagen der Leitungsträger Stand 10/2023)

II. Kartenzeichen

- bestehende Flurstücksgrenzen
- 112/35** Flurstücksnummer
- 727,00** Höhenlinien mit Höhenanschrift (nachrichtliche Übernahme - digitalisiert) (WMS Höheninformationen Sachsen von Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen - Geosn; Datum 30.08.2024; Erzeugung 28.01.2014, Revision 01.04.2021)

III. Hinweise

- SW —** Schmutzwasserleitung Bestand
- 3,00 m** Bemaßung / Einmessung (Abstand: Geltungsbereich zur Baugrenze; Flurstücksgrenze)

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle Ausnahmen, die im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht festgesetzt sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) wird 0,4 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m, bezogen auf das anstehende Bestandsgelände im Bereich des geplanten Gebäudes (gemessen an der Vorderkante zur straßenseitigen bzw. zur neu geplanten Zufahrt) festgesetzt.

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

- Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gemäß § 22 BauNVO in offener Bauweise zulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und alle weiteren Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Nichtüberbaubare Flächen sind zu begrünen.
- Es sind keine reinen Schottergärten / Steingärten (lose Material- und Steinschüttungen) zulässig.
- Innerhalb der Wohngebietsflächen sind in Summe 28 Bäume (Sollartgehölze, Gehölzgruppen und / oder Obstgehölze) zu pflanzen, dies entspricht je angefangene 125 m² Grundstücksfläche 1 Baum. Alternativ können auch in Summe 240 m² Hecke mit einer mittleren Breite von 2,5 m gepflanzt werden, dies entspricht je angefangene 15 m² Grundstücksfläche 1 m Hecke. Eine Kombination aus Baum- und Heckenpflanzung ist ebenfalls möglich.
- Die Gehölz- u. Heckenpflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens bzw. der einzelnen Bauvorhaben folgende Vegetationsperiode umzusetzen. Für die Pflanzung, Pflege und ggf. erforderliche Nachpflanzung ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.
- Anrechnungsfähig sind die empfohlenen Arten (Artenliste A und B) unter III. Hinweise Nr. 3.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 89 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Die Haupt-, Nebenanlagen und untergeordneten Dachflächen sind in anthraziten bis schwarzen Farbtönen zu gestalten.

III. Hinweise:

- 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.
- Ergebnisse der artenschutzrechtliche Vorbetrachtung zum Gebiet für **Fledermäuse**: Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung von Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 u. 07:00 Uhr) ist eine Beeinträchtigung d. nachtaktiven Arten nicht zu erwarten
Ergebnisse der artenschutzrechtliche Vorbetrachtung zum Gebiet für **Vögel**: Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. April - August) der Vogelarten (Bodenbrüter) zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren u. bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis festzulegen.
- empfohlene und anrechnungsfähige Artenliste: **Artenliste A - Bäume und Sträucher** (Auszug)

Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvaticus	Rotbuche	Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

empfohlenen und anrechnungsfähigen Arten: **Artenliste B - Obstbäume**
Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche inklusive weiterer heimischer, regionaltypische Obstsorten

Die Bäume sind in einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, STU 12-14, 3xv und die Sträucher von mindestens Strauch, Höhe 60-80 [Kleinstrauch] / 100-125 [Großstrauch], 2xv zu pflanzen. Die Obstgehölze sind mindestens als Halb- bis Hochstamm zu pflanzen

SATZUNG der Gemeinde Deutschneudorf über den Bebauungsplan "Wohngebiet - An der Siedlung":

Auf Grund des § 10 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Deutschneudorf am bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 23.05.2024 (Beschluss Nr. GR-12/2024) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amts- und Informationsblatt (amtliches Verkündungsblatt) vom 28.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am (Beschluss Nr. GR-.../2024) den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister
- 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.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister
- Veröffentlichung zum Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Der 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://deutschnueudorf.net/>) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (<https://buerbeteiligung.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 Amts- und Informationsblatt (amtliches Verkündungsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am (Beschluss Nr. GR-...../2025) den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister
- 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.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister
- Veröffentlichung zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der 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://deutschnueudorf.net/>) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (<https://buerbeteiligung.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 Amts- und Informationsblatt (amtliches Verkündungsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister
- Abwägung Entwurf**
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am (Beschluss Nr. GR-...../20.....) abgewogen.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am (Beschluss Nr. GR-...../20.....) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom (Beschluss Nr. GR-...../20.....) gebilligt.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.**
Landratsamt
Erzgebirgskreis
Annaberg-Buchholz,
Referatsleiter/in
- Ausfertigungsvermerk**
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wird hiermit ausfertigt.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister

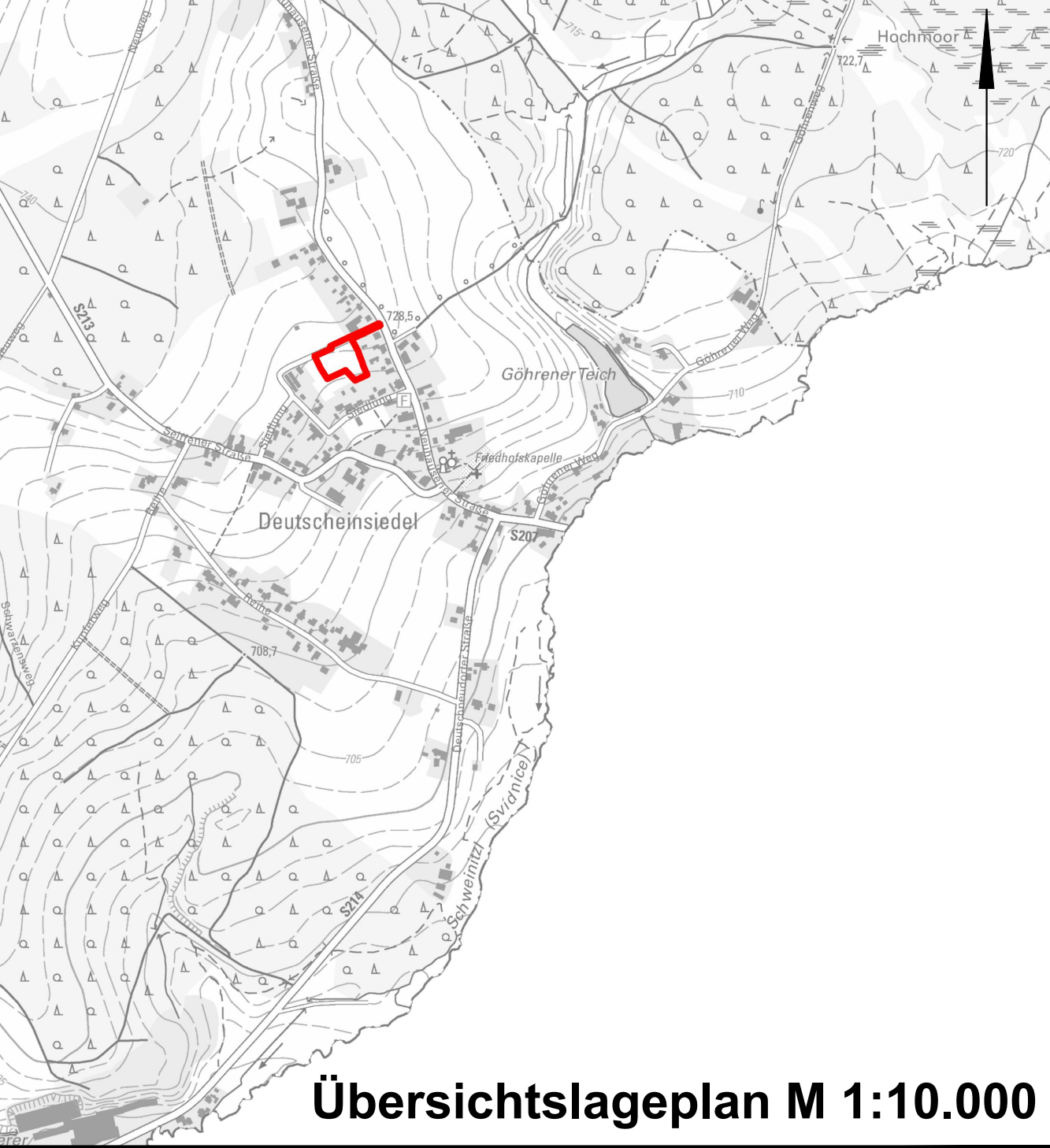
- Bekanntmachung Beschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat sowie die Internetseite der Gemeinde und die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am im Amts- und Informationsblatt (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der in Kraft getretene 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) u. weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB 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.
Deutschneudorf,
René Hoffmann
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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 - Planzeichnungsverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S.500) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz** (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist
- Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) v. 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582); verbindl. seit 31.08.2013
- Regionalplan Chemnitz- Erzgebirge** i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2008 (SächsABl. 31/2008) einschließlich 1. Teilfortschreibung Regionale Vorsorgestandorte (rechtskräftig seit 28.10.2004) und 2. Teilfortschreibung Windenergienutzung (rechtskräftig seit 20.10.2005)
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
- Naturparkverordnung Erzgebirge/Vogtland** vom 09.05.1996 (SächsGVBl. S. 202, 380), die zuletzt durch die Verordnung vom 30.04.2008 (SächsGVBl. S. 308) geändert worden ist

Die Kartengrundlage stellen die Flurstücksgrenzen / ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) für Deutschneudorf mit Stand vom 28.12.2023 dargestellt (Quelle Flurstücksgrenzen / ALK: GeoSN, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amtliche Lage- / Höhen Bezugssystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.



GEMEINDE DEUTSCHNEUDORF

Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorentwurf

BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET - AN DER SIEDLUNG"

Vorentwurf
Januar 2025

M 1:500

Bestandteile:
TEIL A: Planzeichnung
TEIL B: Textteil

M1 Ingenieurgesellschaft mbH
Industriestraße 1
Tel: 03771/3402048

D 08280 Aue-Bad Schlema
Fax: 03771/3402040