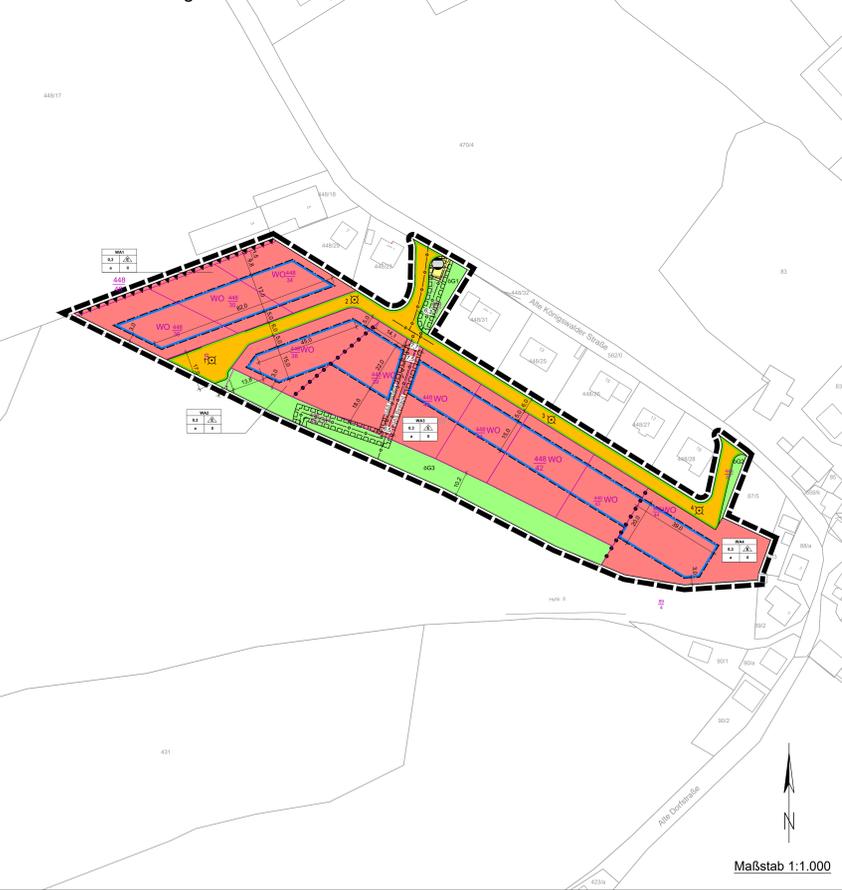


Teil A: Planzeichnung



zu Teil A: Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung
(entsprechend PlanZV)

I. Festsetzungen
1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. III

3. **Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Höhenlage der Planstraße
1 619,31 m NHN
2 616,51 m NHN
3 618,43 m NHN
4 619,49 m NHN

5. **Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Fläche für Versorgungsanlage Gas

6. **Gründürnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Quartiersgrün
oG1 und oG2 = Quartiersgrün, oG3 = Randbegleitgrün

7. **Sonstige Planzeichen**
Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen o. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
92,0 m x 1,5 m für die Errichtung einer 4 m hohen Schallschutzwand
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teil B: Textteil

- I. Textliche Festsetzungen**
1. **Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
1.1 Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA, (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude,
b) oder der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
1.2 Abweichend zu Nr. 1.1 b) werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer maximalen Verkaufs- bzw. Gastraumfläche von 200 m² zugelassen.
1.3 Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
1.4 Unzulässig sind im allgemeinen Wohngebiet (WA):
a) Anlagen für sportliche Zwecke,
b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
c) Anlagen für Verwaltungen,
d) Gartenbaubetriebe,
e) Tankstellen.
- 1.5 Selbstständige sowie unselbstständige Kleinwindenergieanlagen sind in allen Baugebieten auch als untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. § 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Die Höhe der Oberkante des Eingangsgeschoss-Rohfußbodens der Wohngebäude darf im Mittel:
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 2 maximal 0,6 m unterhalb und maximal 0,6 m oberhalb
- im allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht unterhalb und maximal 0,8 m oberhalb und
- im allgemeinen Wohngebiet WA 4 nicht unterhalb und maximal 4,5 m oberhalb des Bezugspunktes liegen.
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenzen des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die genaue Höhenlage dieses Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Für das WA 1 bis WA 2 gelten die Bezugspunkte Nr. 1 und 2. Für die Baugebiete WA 3 bis WA 4 gelten die Bezugspunkte Nr. 2, 3 und 4. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.2 Abweichungen von der festgesetzten Eingangsgeschoss-Rohfußbodenhöhe sind in allen Baugebieten bis zu 0,40 m Höhe ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die Bebauung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 In den Baugebieten ist ein Vortreten von Anbauten wie Terrassen und Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,50 m auf maximal 1/3 der Fassadenfläche zulässig. (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)
3.2 Die Begrenzung der zulässigen Gesamtlänge zulässiger Hausformen wird abweichend auf maximal 25 m festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
4. **Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**
In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**
In den Baugebieten sind in Wohngebäuden mit maximal 120 m² Wohnfläche eine Wohneinheit und über 120 m² höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
6. **Leistungsrechte (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**
In der Planzeichnung werden Leistungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
Außenbauteile sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Die Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind in den jeweiligen Baufeldern WA 1 bis WA 4 in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich (LPB) wie folgt herzustellen:
- WA1: direkt zum Betrieb orientierte Nordfassaden: LPB IV, sonstige abgewandte Fassaden (Südwest-, Süd- und Südostfassaden): LPB III
- WA 2 und WA 3: direkt zum Betrieb orientierte Nordfassaden: LPB III, sonstige abgewandte Fassaden (Südwest-, Süd- und Südostfassaden): LPB II
- WA 4: alle Fassaden: LPB II
- Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
Der Schutzanspruch der Wohnbebauung vor gewerblichen Geräuschen wird im Plangebiet abweichend von den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm, Pkt. 6.1 Buchst. e) für die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) auf 45 dB(A) festgelegt. Der Schutzanspruch für die Tageszeit entspricht mit 65 dB(A) einem allgemeinen Wohngebiet.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn:
• im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden,
• schutzbedürftige Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) entsprechend DIN 4109 (2016), an denen ein Beurteilungspegel von L_r = 45 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten wird, an der zur maßgeblichen Gewerbetätigkeitsquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung angeordnet werden,
• zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9. **Verbot für luftverunreinigende Stoffe (§9 Abs.1 Nr. 23a BauGB)**
Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe als Heizmaterial ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
10. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
1. Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:
Pflanzklasse A Straßenbäume SU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit Drahtballierung
Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken SU* mindestens 14-16 cm, Hochstamm, Halbstamm o. Stammbusch, 3xv., mit Drahtballierung
*SU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe
Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
2. Je angefangene 300 m² Fläche und Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen, dauerhaft gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Annaberg-Buchholz zum Schutz von Bäumen und Hecken zu erhalten.

- erhalten und bei Abgang durch einen heimischen, standortgerechten Laubbau oder Obstbaum der Pflanzklasse B zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 10.3 Flächenhafte Stein-/Kies-/Spill- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
11. **Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
11.1 Die öffentlichen Grünflächen oG 1 und oG 2 „Quartiersgrün“ sind dauerhaft als extensive Strauch- und Rasenfläche zu entwickeln.
11.2 Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche oG 3 "Randbegleitgrün" festgesetzte Fläche ist zu erhalten und extensiv zu pflegen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 10 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m, sind dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, standortgerechte Bäume der Pflanzklasse B zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
12. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V.m. § 89 SächsBO)**
12.1 An Fassaden sind die Farbgebungen Reinweiß (RAL 9010) Signalweiß (RAL 9003) und Verkehrsweiß (RAL 9016) sowie stark glänzende und reflektierende Materialien und grelle Farben unzulässig.
12.2 Zur Eindeckung der Dächer sind schwarzgrau- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Wintergärten sind alternativ mit Glasdach zulässig.
12.3 Gründächer, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Letztere dürfen die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern den oberen Wandabschluss nicht überschreiten.
12.4 Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriednungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Entlang der Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksgrößen sind Einfriednungen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Geländeoberfläche zulässig.
12.5 Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind mit 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- II. Hinweise**
- Artschutz**
Maßnahmen Vögel:
• Der Zeitpunkt des Abrisses des Bestandes im WA 2 sowie der Beginn der Arbeiten im Geltungsbereich sind außerhalb der Brutzeit, zwischen Oktober und März festzulegen.
• Vor Abrissbeginn des Bestandes im WA 2 sind geeignete Ersatzlebensstätten anzubringen. Der Umfang des Ausgleichs erfolgt im Verhältnis 1:3. Es sind somit 3 Nischenbrüterhöhlen für den Hausrotschwanz an geeigneten Gebäuden zu installieren.
Maßnahmen Fledermäuse:
• Kontrolle von Spalten, Nischen und Löchern des Gebäudebestandes im WA 2 vor Abriss auf den Besitz von Fledermäusen und deren Spuren. Bei Feststellung einer Nutzung sind geeignete Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.
• Um das Risiko einer Nesterhäufung und Spurensuchen zu minimieren, sind die Abrissarbeiten des Bestandes im WA 2 in den Wintermonaten zwischen November und Februar durchzuführen.
• Mit dem ausschließlichen Betreiben einer Tagesbaustelle (7:00 bis 18:00 Uhr) wird die Störung von jagenden Fledermäusen ausgeschlossen.
- Baugrund**
Für Neubauvorhaben und Erschließungsbauwerke werden der Bauerschaft standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen. Für eine wirtschaftlich und bautechnisch sinnvolle Planung, Ausschreibung und Bauausführung sind Kenntnisse zum Baugrund, seiner Tragfähigkeit, dem Grundwasserverhältnissen, der Standsicherheit, der Ausweisung von Homogenbereichen hinsichtlich der gewählten Bauverfahren und zu Kennwerten notwendig. Die geplante Maßnahme sollte nach DIN EN 1997 einer geotechnischen Kategorie zugeordnet werden, um den notwendigen Umfang an Erkundungsmaßnahmen und zu erbringenden Nachweisen einzugrenzen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Lagerstättengesetz (LagStattG) abgeleitet wurde. Geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen (vgl. § 8 GeoDG). Für diese Anzeigen empfehlen wir das Online-Portal ELBA.SAX zu nutzen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (vgl. § 9, 10 GeoDG).
- Altbergbau**
Das Vorhandensein nicht-risikofreier Grubenbaue in Tagesoberflächennähe ist nicht ausgeschlossen. Daher wird empfohlen alle Baugruben von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangaussisbereichen und Spuren alten Bergbaus zu überprüfen. Über angroftene Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen
- Denkmalschutz**
Im Zuge von Erdarbeiten ergibt sich für das geplante Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht nach § 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, vor Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Erzgebirgskreis.
- Archäologie**
Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortspolizeibehörde oder Polizeidienststelle zu informieren.
- Abfall**
Alle bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWIG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verantwortungsbegriff). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWIG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWIG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung.
- Radonschutz**
Die Stadt Annaberg-Buchholz liegt in einem nach § 121 Abs. 1 S. 1 Strahlenschutzgesetzes (StrSchG) ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Die Allgemeinverfügung des Freistaates Sachsen trat am 31.12.2020 in Kraft.
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der neuellierten Strahlenschutzverordnung [3] gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrSchG [2] / § 153 - 158 StrSchV [1]). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Dies können zum Beispiel auch die üblichen Maßnahmen zum Feuchtschutz sein. In ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten sind zusätzliche Maßnahmen gem. § 154 StrSchV zu planen.
- Barrierefreiheit**
Der öffentliche Raum ist barrierefrei zu gestalten. Folgende DIN-Normen sind zu berücksichtigen:
• DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude
• DIN 18040-3:2014-12 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum

- Luftverunreinigende Stoffe**
Für die Errichtung und den Betrieb einer Heizungsanlage gilt bis 31.12.2021 die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bundes-Immissionsschutzverordnung - 1. BImSchV) in der Fassung vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38). Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung von 4 kW bis weniger als 500 kW müssen gemäß § 5 Abs. 1 einen Staubgrenzwert von 0,02 g/m³ und einen Kohlenmonoxidgrenzwert von 0,4 g/m³ einhalten.
Die Ausstüßöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe muss gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV
1. bei Dachneigungen
a) bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 Meter entfernt sein,
b) von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2 Meter und 30 Zentimeter haben;
2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angrenzende 50 kW bis höchstens 40 Meter.
• Die Einhaltung der genannten Anforderungen ist gemäß § 14 BImSchV vom Schornsteinfeger erstmals und hinsichtlich der Einhaltung der Emissionsgrenzwerte gemäß § 15 BImSchV wiederkehrend festzulegen zu lassen.
- Für Feuerungsanlagen, die nach dem 31. Dezember 2021 errichtet werden, gelten die geänderten Abteilungsbedingungen für Abgabe gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV in der Fassung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676).
- Altlasten, Bodenschutz**
Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tief-/Baumaßnahmen organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKW/BodSchG), unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden. Aus den vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden (LfULG) bereitgestellten Erosionsgefährdungskarten zur potenziellen Bodenrosionsgefährdung durch Wasser*) ist ersichtlich, dass der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb von Flächen liegt, für die großflächig eine hohe potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser ausgewiesen ist. Die Bodenrosionsgefährdung gilt bei unbedecktem oder gering mit Vegetation bedecktem Boden der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Aus diesem Grund wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mögliche Beeinträchtigungen oder Schäden durch Bodenabtragenergebnisse infolge von Bodenrosionsereignissen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.
- Abwasser**
Die abwassertechnische innerörtliche Erschließung des Wohngebietes unterliegt der Anzeigepflicht gem. § 55 Abs. 5 Sächsisches Wasserrecht (SächsWG) beim Landratsamt Erzgebirgskreis als zuständige untere Wasserbehörde. Bei Aufbinden von Entwässerungsleitungen während der Bauphase ist der Abwasserzweckverband Oberes Zschopau- und Sehmatal (AZV) umgehend zu informieren. Zu aufgefundenen Anlagen ist in jedem Fall ein Mindestabstand von 0,5 m bei der Planung einzuhalten. Leitungsquerungen bzw. Parallelverläufe, Überbauen und Unterquerungen sind nur mit schriftlicher Genehmigung des AZV gestattet. Gleiches gilt für Veränderungen des bestehenden Kanalsystems. Der Auftragnehmer ist für die Bauausführung und Sicherung vorhandener Anlagen, insbesondere Standsicherheit vorhandener Bauwerke verantwortlich und hat dies zu überwachen. Das Eindringen von Versauerungen in das Kanalnetz ist auszuschließen. Vom Tiefbaubetrieb ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Auskunft Versorgungsleitungen zu stellen.
- Strom / Straßenbeleuchtung**
Wenn Umverlegungen oder das Absichern von Kabeln erforderlich werden ist dies vor Beginn der Arbeiten mit den Stadtwerken Annaberg-Buchholz Energie AG abzustimmen. Eventuell notwendig werdende Umverlegungen von Kabeln und Leitungen gehen zu Lasten des Bauherrn. Bei der vorgesehenen Baulängigkeit sind Beschädigungen der Straßenbeleuchtungsanlage bzw. -kabel unbedingt auszuschließen. Die Versorgungsleitungen dürfen weder überbaut, noch übermäßig bepflanzt oder überschattet werden. Die vorgeschriebenen Mindestabstände sind einzuhalten. Im Näherungsbereich um diese Anlagen fordert die Stadtwerke Annaberg-Buchholz Energie AG Handschuttlungen.
- III. Pflanzempfehlungen**
Pflanzklasse A (Straßenbäume):
Qualität: Hochstamm, SU* mindestens 18-20 cm, Kronenansatz in mindestens 2,2 m Höhe (Lichttraumprofil)
Tab. Pflanzliste Pflanzklasse A (Straßenbäume)
- | Botanischer Name | Deutscher Name |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" | Rotdorn "Paul's Scarlet" |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
- Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken):
Qualität: Hochstamm, SU* mindestens 14-16 cm
Tab. Pflanzliste Pflanzklasse B (Bäume auf privaten Grundstücken)
- | Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus | Weißdorn |
| Crataegus laevigata "Paul's Scharier" | Rotdorn "Paul's Scharier" |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Malus sylvestris | Holzappel/Wildappel |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus pyrastrer | Holzbirne/Wildbirne |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor | Feld-Ulme |
- Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten zu pflanzen.

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB
1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz hat in seiner Sitzung am 26.03.2020 mit Beschluss-Nr.: 0166/20/07-SIR/08/20 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohngebiet An der Alten Königswalder Straße“ unter Einbeziehung von Außenflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020. Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als Informationsveranstaltung in der Turnhalle Geyerstadt am 08.03.2021.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltschutzprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtanzeiger Ausgabe Nr. 04/2020 vom 30.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz hat in seiner Sitzung am 26.08.2021 mit Beschluss-Nr.: 0386/21/07-SIR/22/21 den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet An der Alten Königswalder Straße“ in der Fassung vom 22.07.2021 samt Begründung bestätigt und die Auslegung des Planes zur Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Dabei wurde nochmals auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB hingewiesen.
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021. Der Termin wurde durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger Nr. 08/2021 vom 24.09.2021 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgte die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet auf der Seite www.annaberg-buchholz.de im Beteiligungsportal.
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.09.2021 bis 21.11.2021 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

5. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Träger Öffentlicher Belange gemäß Abwägungsbeschluss, Beschluss-Nr. _____ vom _____ geprüft. Das Ergebnis wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ mitgeteilt.
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

6. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz hat in seiner Sitzung am _____ mit Beschluss Nr. _____ den Bebauungsplan „Wohngebiet An der Alten Königswalder Straße“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

7. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom _____ bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
Landratsamt Erzgebirgskreis Annaberg-Buchholz, den _____ Referatsleiterin Siegel

8. Der Bebauungsplan „Wohngebiet An der Alten Königswalder Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgesetzt. Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt (§ 9 Abs. 6 BauGB).
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

9. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Wohngebiet An der Alten Königswalder Straße“ wurde in der _____ Ausgabe des Stadtjournals am _____ ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

10. Die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden der Stadtverwaltung Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger, Ausgabe Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsnachfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Annaberg-Buchholz, den _____ Oberbürgermeister Siegel

Die Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 4147) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planziachenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Sächsisches Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGS. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. 517)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Übersichtskarte unmaßstäblich

Planungsphase: Vermessung
Stand vom: Juni 2021

Phase	Satzung	Auftraggeber
beab.	17.01.2022	Neumann
gepr.	17.01.2022	Kirsch
gepr.	17.01.2022	Wichmann

Landkreis: Erzgebirgskreis
Gemarkung: Annaberg-Buchholz
Markt 1
09456 Annaberg-Buchholz

seecon Ingenieure GmbH
Spirnenstraße 7, Halle 14
04179 Leipzig
Fax 03 41 - 4 84 05 11, Fax 03 41 - 4 84 05 20
Mail leipzig@seecon.de
www.seecon.de

Maßstab: 1:1000 [m/cm] Plan-Nr.: - Blatt: - von - Index: -