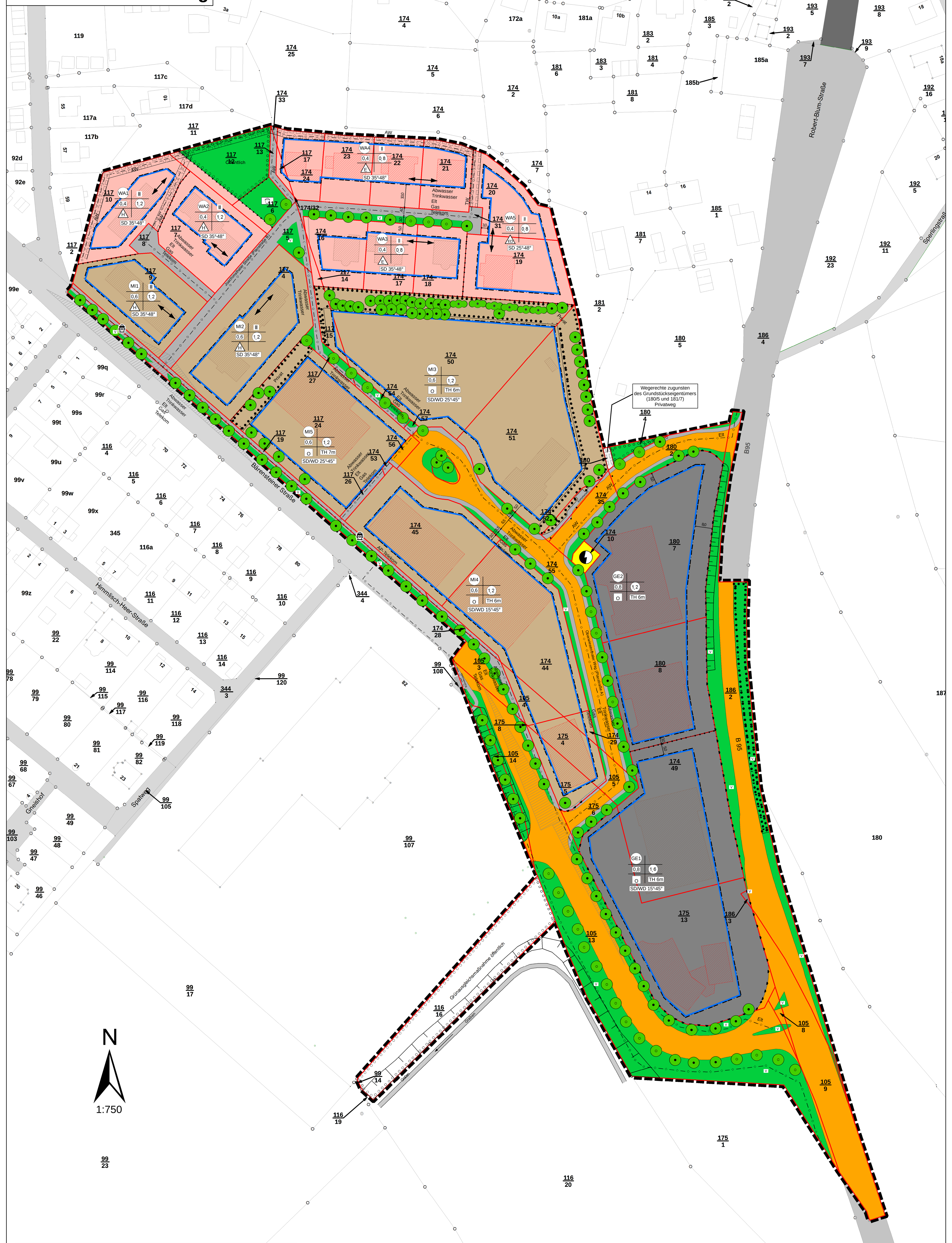
TEIL A - Planzeichnung



Plangrundlage

- Öffentlich bestellter Verm.-Dipl.-Ing. Horst Carl
  Öffentlich bestellter Verm.-Dipl.-Ing. Rudolf Schlemper
  Berleburger Straße 1, W-5900 Siegen, Stand 2 Juli 92
  Ausgefertigt aufgrund katasteramtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen.
- Digitale amtliche Liegenschaftskarte (ALK) Stand 12/2010
- Lageplan und Höhenschichtlinie
- Orthofoto Annaberg-Buchholz Stand 2006
- Datenzusammenstellung im Januar 2011 durch IPM – Ingenieurbüro Peter Müller GmbH
- Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr.1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 16 BauNVO)

- 1,2 – Geschoßflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- TH 6m – Traufhöhe
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- E – nur Einzelhäuser zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- o – offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs, 6 BauGB)

- Straßenraum
- Fußweg
- keine Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Hydrant

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- V – Verkehrsgrün

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25,25a)

- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher
- Pflanzgebot für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Gebot zur Erhaltung von Bepflanzungen und Gewässern

8. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers AZV
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- unterirdische Leitung der Versorgungsträger
- Firstrichtung
- SD/WD – Satteldach/Walm- u. Krüppelwalmdach
- 15°-45° – zulässige Dachneigung
- Sichtdreieck, von Bebauung frei zu halten

9. Zeichen der Plangrundlage

- Gebäude - vermessen (ALK)
- Gebäude - nicht vermessen (Orthofoto)
- 174/49 – Flurstücksgrenzen mit Flürstücksnummer aus ALK
- Graben
- Böschung

Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **Baugesetzbuch (BauGB)** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90)** – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl.) S. 58)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** – vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft seit 01.03.2010

Landesrecht

- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** – in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung der SächsBO und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr. 8 S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 19.05.2010 (SächsGVBl. S. 142, 143)
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55), berichtigt am 25.04.2003 (SächsGVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2009 (SächsGVBl. S. 323, 325),
- **Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)** – Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. nr. 9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2010 (SächsGVBl. S. 114, 118)
- **Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.010.2004 (SächsGVBl. S. 482), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.05.2010 (SächsGVBl. S. 142)
- **Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen – Landesplanungsgesetz (SächsLPlG)** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2010 (SächsGVBl. S. 174)
- **Landesentwicklungsplan Sachsen (SEP 2003)** vom 16.12.2003 (SächsGVBl. S. 915)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §6 Abs.2 Nr.3 i.V. §1 Abs.9 BauNV)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(1) Im **WA1** bis **WA 5** ist die allgemeine Nutzung zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(1) Im **MI 1** bis **MI 4** ist die allgemeine Nutzung von Einzelhandelsbetrieben (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

- Nahrungs- und Genussmittel, incl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformware
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und –schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Gerät der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Sonstige Einzelhandelsbetriebe können zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis 10% der Gesamtverkaufsfläche führen.

(2) Im **MI 5** ist nach § 6 Abs 2 Satz 3 die allgemeine Nutzung von Einzelhandelsbetrieben mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und –schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Gerät der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Sonstige Einzelhandelsbetriebe können zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis 10% der Gesamtverkaufsfläche führen.
Im **MI 1** bis **MI 5** sind nach §6 Abs.3 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Im **GE 1** ist die allgemeine Nutzung von Einzelhandelsbetrieben (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

- Nahrungs- und Genussmittel, incl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformware
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und –schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Gerät der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Sonstige Einzelhandelsbetriebe können zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis 10% der Gesamtverkaufsfläche führen.

(2) Im **GE 2** ist die allgemeine Nutzung von Einzelhandelsbetrieben (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und –schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Gerät der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Sonstige Einzelhandelsbetriebe können zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis 10% der Gesamtverkaufsfläche führen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9Abs1 Nr.2 BauGB)

(1) Für das Plangebiet gilt die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzte Ausweisung.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche

(1) Für das Plangebiet gilt die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzte Ausweisung.

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** bis **WA 5** wird die offene Bauweise festgelegt (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO).

(2) Im Mischgebiet **MI 1** bis **MI 5** wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO).

(3) Im Gewerbegebiet **GE 1** bis **GE 2** wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO).

3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

(1) Das Vortreten von Gebäudeteilen um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

(2) Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind, soweit sie nicht für Verkehrsflächen, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen.
Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste A zu bepflanzen. Insbesondere sind vor den Gebäudefassaden außerhalb der Zugänge und Zufahrten mindestens 3 m breite Grünstreifen anzulegen. Ist die Anlage dieser 3 m breiten Streifen nicht möglich, weil die Flächen für Stellplätze benötigt werden, so sind die Fassaden in diesem Bereich mit Kletterpflanzen (Artenliste B) zu begrünen. Pflanzabstand mindestens 4 m.

3.3 nichtüberbaubare Grundstücksfläche

(1) Nebenanlagen nach § 14 Abs.1, 2 BauNVO sind außerhalb der Baufeldgrenze zulässig, soweit sie die Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1, 2 BauNVO, Verkehrsanschlüsse, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen.
In den als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzten Bereichen sind mindestens 50 % dieser Grünflächen geschlossen oder gruppenweise mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste A zu bepflanzen.

(3) In den als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzten Bereichen sind die Flächen zwischen Baugrenzen und Erschließungsstraßen mindestens zu 50 % als Grünfläche anzulegen. Wiederum mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste A geschlossen oder gruppenweise zu bepflanzen. Zur Ermittlung der anrechenbaren Fläche wird die zulässige GRZ zugrunde gelegt.

4. Ruhender Verkehr

(1) Die notwendigen privaten Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 und § 21a BauNVO) sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück herzustellen.

(2) Parkflächen und Stellplätze im **WA 1** bis **WA 5** sind in Gruppen mit maximal je 14 Plätzen anzulegen und mit mindestens 2 m breiten Rasenstreifen voneinander zu trennen.

5. Garagen und Carports

(1) Garagen sind nur innerhalb der Baufelder zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

(2) Carports sind vor der vorderen Baugrenze zulässig. Sie müssen jedoch mind. 1,5 m hinter der anschließenden Verkehrsfläche zurückliegen.

6. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Bestehende Bäume sind zu erhalten.
Ausnahmen können auf Antrag zugelassen werden, falls durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird. An anderer Stelle des Grundstücks ist in diesem Falle eine angemessene Ersatzpflanzung nach Artenliste A als Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16/18 cm vorzunehmen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Auf den Flächen, für die in der Planzeichnung ein Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung ausgewiesen ist, ist innerhalb dieser Zone so anzupflanzen, dass eine optische Abschirmung der baulichen Anlagen erreicht wird.
Der Anteil von Laubholz zu Nadelholz darf das Verhältnis von 9: 1 nicht unterschreiten.

(2) Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu unterhalten.

(3) Die im Plan gekennzeichneten Bäume (Gehölze) sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.
- Die Alleebepflanzung der Bärensteiner Straße ist als einheitlich homogene Verkehrsbegrünung zu erhalten und weiterzuentwickeln
- Die Bepflanzung der Erschließungsstraßen ist gemäß der Darstellung im Plan nach der Artenliste A zu erhalten.
- In begründeten Fällen können auf Antrag Baumfällungen gestattet werden. In diesem Fall ist für jeden nicht erhaltenen Baum eine Ersatzpflanzung entsprechend der Beauflagung der Artenliste A als Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16/18 cm an anderer Stelle des Grundstücks vorzusehen.
- In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Regelungen in DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten.

(4) Die Anordnung der Baumstandorte kann in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten geringfügig (bis zu 5 m) verschoben werden.

(5) Die Mindestbreiten der Pflanzstreifen neben den Erschließungsstraßen (Verkehrsgrün) betragen 1,50 m. Verkehrsgrün darf für Grundstückszufahrten und –zugänge unterbrochen werden.

(6) Nadelgehölze und Gehölze mit zweifarbigen Laubtönungen sind im öffentlichen Grün nicht zulässig.

(7) Die im Bereich der Sichtdreiecke geplante Bepflanzung darf nur eine Wuchshöhe (unverschnitten) von max. 0,70 m erreichen bzw. aus Hochstämmen bestehen, deren Kronenansatz mehr als 2,80 m über Straßenoberkante beginnt.

(8) Zur Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes sind durch Planeintrag Pflanzgebote für geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt mit Pflanzabstand 1 x 1 m.
Im öffentlichen Grün sind ausschließlich Pflanzen der Artenliste A zu verwenden.
Im privaten Grün kann die Artenliste A durch Ziergehölze bereichert werden.

7.1 Grünausgleichsmaßnahmen

(1) Die Fläche an die Bärensteiner Straße in Richtung Deponie (Flurstück 116/16 der Gemarkung Kleinrückerswalde) wird der Sukzession überlassen.

8. Traufhöhen und Geschosse (§ 16 BauNVO)

(1) Die größte zulässige Traufhöhe, gemessen von der natürlichen oder bauaufsichtlich festgesetzten Geländehöhe, wird gemäß der Nutzungsschablone im Planteil A in den einzelnen Bauflächen festgesetzt.

(2) Die Anzahl der Vollgeschosse ist in der Nutzungsschablone im Planteil A festgelegt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachformen

(1) Zulässig sind nur im gesamten Plangebiet Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer (SD/WD).

(2) Ausnahmsweise können im **GE 1** und **GE 2** auch Flachdächer zugelassen werden.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(1) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Gesamtlänge von ½ der Trauflänge zulässig.

3. Dachneigung und Dachüberstand

(1) Die zulässige Dachneigung ist den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan zu entnehmen. Auf die Traufhöhenbegrenzung wird hingewiesen.

(2) Dachüberstände dürfen am Giebel und an der Traufseite 0,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen können bei überdachter Lagerfläche gewährt werden.

(3) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen.

(4) Dächer angebauter Garagen und Nebengebäude sind nach Form und Neigung an die Dachform des Hauptgebäudes anzupassen oder zu integrieren.

(5) Freistehende Carports und Garagen sind in Holzkonstruktion auch mit Flachdach zulässig.

4. Kniestöcke

(1) Kniestöcke sind bis zu 1,0 m zulässig.

5. Dachdeckung und Fassadengestaltung

(1) Es sind nur Dacheindeckungen in Anthrazit, Grau oder dunklen Brauntönen (RAL Farbbilder, Farbreihe 050 bis 050 40 20 oder 060 bis 060 40 30) zulässig.

(2) Dacheindeckungen aus Metallblechen sind nur auf Flachdächern zulässig.

(3) Bei Lichtreklamen an Fassaden sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.

6. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nicht oberhalb der Trauflinien der Hauptgebäude angeordnet werden.

(2) Werbeanlagen und Masten können bis zu einer maximalen Höhe von 8 m über der natürlichen oder bauaufsichtlich festgesetzten Geländeoberfläche errichtet werden.

7. Einfriedungen und Stützmauern

(1) Grundstückseinfriedungen sind nur als Holzlattenzaun bzw. als Hecke oder Metallgitterzaun sowie als begrünter Maschendrahtzaun zulässig.

(2) Grundstückseinfriedungen sind generell mindestens 0,5 m vom öffentlichen Straßenraum weg zu errichten.

(3) Stützmauern bis. max. 1,5 m können zugelassen werden, wenn es der natürliche Geländeverlauf erfordert.

8. Verkehrs- und Zufahrtsflächen

(1) Im WA sind Fußweg und Fahrbahn niveausgleich mit unterschiedlichen Materialien auszubilden. Zufahrtsflächen für Garagen, Carports und Stellflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Über Freiflächen führende Anfahrten sind mit Rasengittersteinen oder gegebenenfalls als befestigte Fahrspuren auszuführen.

(2) Die Zufahrten zu den Grundstücken sind nur in der erforderlichen Breite auszubauen.

(3) Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Zufahrtseinschränkungen sind einzuhalten.

Empfehlungen für Anplanzungen

Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenzusammensetzung (ausschließlich), Artenliste A:

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, 14/16 cm Stammumfang oder Heister 125/150 cm Höhe)

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fraxinus excelsior (Gem. Esche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aria (Gem. Mehlbeere)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 150/200 cm bzw. Strauch 2 x verpflanzt 100/150 cm)

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)

Sträucher:

- Corylus avellana (Gem. Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
- Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
- Rosa canina (Hunds-Rose)

Mindestanteil der Hochbäume: 2 % der Gesamtpflanzenzahl

Mindestanteil der Heister: 10 % der Gesamtpflanzenzahl

Artenliste B (Klettergehölze):

- Hedera helix (Efeu)
- Polygonum aubertii (Schlingknöterich)
- Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`(Jungfernrebe)
- Parthenocissus quinquefolia Èngelmannii`(Jungfernrebe)

Artennegativliste für private Grün (Misch- und Gewerbegebiet)

- Chamaecyparis-Arten (Scheinzypressen)
- Juniperus-Arten (Wacholder)
- Thuja-Arten (Lebensbaum)
- Picea pungens (Blau-Fichte)

1. Änderung des Bebauungsplans „Wohn und Mischgebiet Bärensteiner Straße“ Änderungsvermerke von Januar 2011

1. Ergänzung von Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen des Einzelhandels bei Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

   Aufnahme der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Annaberger Liste)
   Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz vom Oktober 2008 und des Stadtratsbeschlusses vom November 2008.

   Der Bestandsschutz der am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bleibt durch die Änderung des B-Planes unberührt.

2. Anpassung der Festsetzungen zu den tatsächlichen benötigten Ver- und Entsorgungsanlagen

   Das Regenrückhaltebecken mit Löschwasserrückhaltung auf dem Flurstück 117/12 der Gemarkung Kleinrückerswalde entfällt und wird als Grünfläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

   In Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband „Oberes Zschopau- und Sehmatal“ wurde auf Grund objektiver Ursachen kein Trennsystem umgesetzt und ein Mischwasserkanalnetz 1994 gebaut. Die ausreichende Löschwasserversorgung wurde durch die verlegte Trinkwasserleitung von 1994 realisiert.

3. Anpassung der Geschosse und Geschossflächenzahl (GFZ)

   Im MI 1 und MI 2 sowie WA 1 und WA 2 ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt worden.

   Da das ausgebaute Dachgeschoss als Vollgeschoss zu sehen ist und die errichteten Wohngebäude sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen, wird eine Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung festgesetzt.
   Die GFZ wurde dementsprechend auf 1,2 angepasst.

4. Anpassung der Straßen an den tatsächlichen Ausbau auf Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte

   - Im Bereich Einmündung B 95 und Bärensteiner Straße
   - Im Bereich Wendehammer
   - Aufnahme der Bushaltestellen
   - Im Einmündungsbereich Bärensteiner Straße und Oberwiesenthaler Weg
   - Im Anfangsbereich Joachimsthaler Straße

5. Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

   - Konkretisierung der Farbe der Dacheindeckungen
   - Zulassung von Dacheindeckungen aus Metallblech bei Flachdächern (gestalterisch unerheblich)
   - Die Festsetzung zu den erforderlichen Stellplätzen auf eigenem Grundstück entfällt (in der SächsBO geregelt)

6. Grünordnungsplan

   Der separate Grünordnungsplan wird in dem Rechtsplan des Bebauungsplanes mit Anpassungen und Ergänzungen integriert.
   Die Grundzüge des Grünordnungsplanes wurden nicht berührt.

   Die gepflanzten Bäume werden als zu erhaltende Bäume festgesetzt

   Die Flächen der tatsächlichen Verkehrsgrünstreifen in Verbindung der Baumbepflanzungen wurden anhand der amtlichen Liegenschaftskarte angepasst.

   In den Flächen mit Pflanzbindungen und der Verkehrsgrünflächen wurde die tatsächliche Bepflanzung dargestellt (Bäume) sowie nicht im B-Plan ausgewiesene Baumpflanzungen auf Kompensationsflächen mit aufgenommen.

7. Baufelder

   Die Baufelder wurden entsprechend der amtlichen Liegenschaftskarte angepasst und modifiziert.

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Stadtrates am 25.11.2010 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Amtsblatt 12/2010 am 23.12.2010 erfolgt.

   Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach Ankündigung im Amtsblatt 12/2010 vom 23.12.2010 in Form einer Auslegung der Planunterlagen mit Stand vom 01/2011 in der Zeit vom 07.02.2011 bis 08.03.2011 durchgeführt.

   Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

4. Der Stadtrat hat am 29.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit geänderter Begründung und integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 12/2011 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

   Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die geänderte Begründung sowie den integrierten Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 07.05.2012 bis zum 15.06.2012 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.04.2012 im Amtsblatt Ausgabe 04/2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben von 04.05.2012 von der Auslegung benachrichtigt und können eine Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB abgeben.

   Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

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

   Schwarzenberg, den Siegel Referatsleiter Landratsamt Erzgebirgskreis

7. Der Stadtrat hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am………… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit integrierten Grünordnungsplan wurde am………… vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
   Die Begründung wurde gebilligt.

   Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

9. Die Genehmigung dieser 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom ………… ohne/mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrats vom …………. erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom………… bestätigt.

    Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

12. Die Erteilung der Genehmigung 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, sind im Stadtanzeiger 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 Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39-42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

    Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

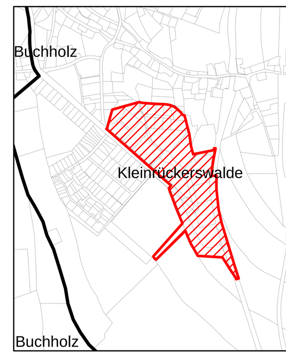
Satzung der Stadt Annaberg-Buchholz zur 1. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes “Wohn- und Mischgebiet Bärensteiner Straße“

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung des Gesetzes zur Neufassung der SächsBO und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004 (SächsGVBl. Nr.8 S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.10.2011 (SächsGVBl. S.377), in der Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S.55), berichtigt am 25.04.2003 (SächsGVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2009 (SächsGVBl. S.323, 325), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Annaberg-Buchholz vom 25.10.2012 folgende Satzung zur 1.Änderung des vorzeitiges Bebauungsplanes “Wohn – und Mischgebiet Bärensteiner Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A – Planzeichnung M 1 : 750 vom 12/2011,
Teil B – Text.

Annaberg-Buchholz, den Oberbürgermeisterin

Lage des Plangebietes M 1:10.000



DATUM	ART DER ÄNDERUNG

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Erzgebirgskreis

1. Änderung des Bebauungsplanes "Wohn- und Mischgebiet Bärensteiner Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

Bearbeitungsstand: 12/2011

Dieser Bebauungsplan besteht aus: -TEIL A - Planzeichnung M 1:750 -TEIL B - Text

Planverfasser: Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz
FB 6. SG Planung
Markt 1
09456 Annaberg-Buchholz
Tel.: 03733/425262 Fax: 03733/425202
e-mail: bau@annaberg-buchholz.de
Internet: www.annaberg-buchholz.de