

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)  
Gewerbe-, Misch- oder Sondergebiet gemäß Einschrieb im Plan.

#### 1.1 Gewerbegebiet

Nutzungen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 1.2 Mischgebiet

Nutzungen im Sinne von § 6 Abs.2 Nr.3 und Nr.8 sowie Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 1.3 Sondergebiet Einkaufszentrum

Zulässig sind Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe ohne Beschränkung von Art und Größe des einzelnen Betriebes.

Ansonstenweise zugelassen werden können Sport- und Freizeiteinrichtungen. Durch die Gesamtverkauffläche darf jedoch eine Obergrenze von 30.700 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Dabei wird die zulässige Größe der Verkaufsfäche ohne Sortimentsbeschränkung (Handel mit zentraler sowie nicht-zentraler Sortiments) auf 11.700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Verkaufsfächen oberhalb dieser Begrenzung dürfen nur dem Handel mit für die Stadt Annaberg-Buchholz nicht-zentralrelevanten Sortiments gemäß der nachfolgenden Liste dienen:

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Baueinrichtungen und -ausstattung, Sanitärfließen, Rohläden, Gitter, Rolltüren, Markisen
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Tiere, Zierpflanzen, Topfgefäße, Tierhaltung
- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
- Elektrowerkzeuge, Herde, Öfen, Elektrohaushaltsgeräte
- Holz, Bauelemente, Türen
- Pflanzen und Zierpflanzen, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartentisch, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenschläuche, Gewächshäuser, Naturschutz u.ä.
- Campingartikel
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
- Sportgeräte (Surfbretter, Boote, Fahrräder u.ä.)
- Autos, Satellitennetze
- Computer, Büroorganisationstechnik, Büro- und Kommunikationstechnik

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl

Es gilt die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb in die jeweilige Nutzungszone.

Eine Überschreitung der angegebenen GRZ gem. § 19 Abs.4 i.V.m. § 21a Abs.3 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten und Rangierflächen um 0,1 ist zulässig, wenn die Oberfläche aller Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt wird.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl

Es gilt die Zahl der Vollgeschosse und die Baumassenzahl (BMZ) gemäß Einschrieb in die jeweilige Nutzungszone.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die max. Traufhöhe (gemessen ab EFH (Erdschneefußbodenhöhe) bis zum Scheitelpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut bzw. OK Antika beim Flachdach) gemäß Einschrieb in die jeweilige Nutzungszone.

Technische Anlagen und Aufbauten sind bis zu 10,0 m über der eingetragenen Höhe zulässig.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Mischgebieten (MI) wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gewerbe- und Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m zugelassen.

### 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbauten Flächen zulässig. Stellplätze siehe Pkt. 2.1

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte dienen den jeweiligen Versorgungsunternehmen zur Führung und Unterhaltung von Leitungen.

Sie dürfen nicht überbaut werden.

### 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbauten Flächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung, die im Plan eingetragenen Versorgungsanlagen sowie die beiden Sammel-Werbeanlagen gem. Pkt. 8 dieser Festsetzungen.

### 7. Pflanzgebiet und Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zum Bepflanzplan (Grünflächenplan) anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

### 8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

In einem Streifen von 40 m Breite entlang der B 101 (Bauverbotszone) ist eine Bebauung nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes zulässig.

Ausgenommen sind zwei Sammel-Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2x3 m mit Hinweis auf die im Gebiet angesiedelten Firmen, soweit davon keine störenden Einwirkungen auf den Verkehr zu erwarten sind.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (SächsBO)

#### 1. Äußere Gestalt von Gebäuden (§ 89 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

Bei der äußeren Gestaltung von Gebäuden sind auffallend grelle Farbgebung und reflektierende Materialien unzulässig. Ausnahme sind energiesparende Anlagen.

Belastete Werbeanlagen sind an 20 m Bereich zur B 101 wegen eventueller störender Einwirkungen auf den dortigen Verkehr nicht erlaubt.

#### Dachform/Dachbedeckung

In den Baugruben sind Gebäude mit Flachdächern oder Satteldächern zulässig.

Wohngebäude mit Flachdächern sind unzulässig. Satteldächer auf Wohngebäuden müssen eine Dachneigung von mind. 36° aufweisen.

Für die Eindeckung von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung sind schwarze, dunkelbraune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

#### 2. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

Die Oberfläche von Parkflächen ist wasserdurchlässig auszubilden. Abstell- und Lagerflächen sind ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen, wenn keine wasser-schädlichen Stoffe im Einsatz sind. Bei Gefahr der Grundwassercontamination ist eine Flächenversiegelung durchzuführen.

### Hinweise

1. Bauliche Anlagen und befestigte Grundstücksflächen sind auf eigenem Gelände zu errichten. Im Mischgebiet hat die Ableitung des Regenwassers von Dachflächen in den natürlichen Vorflut zu erfolgen.

2. In den Planunterlagen zum Baugrund sind die geplante und festgesetzte Gelände, das natürliche Gelände mit der Höhenentwicklung der Baukörper in Schritten am Hauptgrund und an den Grenzen darzustellen.

3. Da die Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, besteht die Möglichkeit, das nicht erkundete Gebirgsbau in Tagebauflächen vorhanden sein können. Nach Baugrubenaushub ist die Baugrube von einer fachkundigen Person (Berg-Geologe) auf Spalten allein Bergbau überprüfen zu lassen. Werden Spalten allein Bergbau angeordnet, sind die Bergsicherung Schneeberg und das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen.

4. Die Bäume an der B 101 sind soweit wie möglich zu erhalten.

5. Im Bereich der Freileitungen ist die Baum- bzw. Strauchhöhe auf max. 3,0 m zu begrenzen.

6. Lärm-, Staub- und sonstige Schadstoffemissionen sowie abwassergefährdende Stoffe sind von den Betrieben anzuweisen und der Umgang mit diesen Stoffen ist dem Gesundheitsamt zur Prüfung vorzulegen. Die Lärmgrenzen entsprechend der Gebietskategorie der TA-Lärm und der BauNVO sind einzuhalten.

### Rechtsgrundlagen

Für die ursprüngliche Planung:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom März 1992 einschl. Aktualisierung

BauNVO - Bauordnungsverordnung in der Fassung vom Januar 1990

BauO - Gesetz zur Einführung des Gesetzes über die Bauordnung vom 20.07.1990

Für die geänderte Planfassung:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

zuletzt geändert am 24. Juni 2004, i.V.m. mit BauGB i. F. d. Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005

BauNVO - Bauordnungsverordnung in der Fassung vom Januar 1990

zuletzt geändert am 22. April 1993

SächsBO - Sächs. Bauordnung in der Fassung vom 28. Mai 2004



Teil A



1:1.500

## Zeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

Gemischte Bauflächen § 9 (1) Nr.1 BAUGB  
§§ 1 bis 15 BAUNVO

Mischgebiete

gewerbliche Bauflächen

Gewerbegebiete

Sonderbauflächen

Sondergebiet Einkaufszentrum

### Mass der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) Nr.1 BAUGB  
0,7 Grundflächenzahl §§ 16-21 a BAUNVO  
5,6 Baumassenzahl

TH 8,0m Traufhöhe

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

a abweichende Bauweise § 9 (1) Nr.2 BAUGB  
o offene Bauweise § 22 BAUNVO

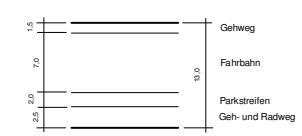
Baugrenze

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

### Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BAUGB

Straßenverkehrsflächen

FW Fußweg



### Grünflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft § 9 (1) Nr.15, 25 und 18 BAUGB

ö öffentliche Grünflächen

p private Grünflächen

Fläche mit Pflanzbindung

landwirtschaftliche Flächen

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs.1 Nr.13 BAUGB

Bestand oberirdisch

Planung unterirdisch

-AM- Abwasserleitung/Mischwasserkanal

-G- Gasleitung

-W- Wasserleitung

-E- Elektro-Erdkabel

alle neuen Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt

### Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung § 9 Abs.1 Nr.12 u. 14 BAUGB

Regenrückhaltebecken

Gasreglerstation

Trafostation UF 30/60

### Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs.1 Nr.21 BAUGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BAUGB

Geltungsgebietes des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BAUGB

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen § 5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BAUGB

### Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiete	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl -GRZ-	Geschoßflächenzahl -GFZ-
Baumassenzahl -BMZ-	Bauweise
Traufhöhe -TH-	

Fließgewässer

Flurstücksgrenzen

## Verfahrensvermerke zur Planänderung

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 die Änderung des am 27.11.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss ist am 27.12.2001 im Amtsblatt der Stadt Annaberg-Buchholz öffentlich bekannt gemacht worden.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

2. Die von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

3. Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 31.03.2005 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

4. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen mit Text (Teil A und B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2005 bis zum 13.06.2005 im Rathaus der Stadt Annaberg-Buchholz während der Dienstzeit öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.04.2005 im Amtsblatt der Stadt Annaberg-Buchholz öffentlich bekannt gemacht worden.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

5. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke wird bezüglich ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurstückkarte mit Stand vom ..... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

6. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 24.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den ..... Leiter des Vernehmlassungsausschusses

7. Der Bebauungsplan wurde im Ergebnis der Abwägung überarbeitet (Planstand 10/2005) und vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.11.2005 gebilligt sowie zur erneuten Auslegung bestimmt.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

8. Der überarbeitete Entwurf des geänderten Bebauungsplanes (Planstand 10/2005), bestehend aus den Planzeichnungen mit Text (Teil A und B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.01.2006 bis zum 10.02.2006 im Rathaus der Stadt Annaberg-Buchholz erneut öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.12.2005 im Amtsblatt der Stadt Annaberg-Buchholz öffentlich bekannt gemacht worden.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

9. Die von der erneuten Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

10. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen mit Text (Teil A und B), in der Fassung 10/2005 wurde am 30.03.2006 vom Stadtrat ab. Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.03.2006 gebilligt.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen mit Text (Teil A und B), wurde mit Verfügung des Landrates Annaberg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

13. Die Erfüllung der Auflagen und Hinweise wurde mit Verfügung des Landrates Annaberg-Buchholz vom ..... bestätigt.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

14. Die Sitzung über den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen mit Text (Teil A und B), wird hiermit angefragt.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Abdruck im Amtsblatt öffentlich 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 (§ 21 Abs.1 BauGB) und weiter auf die Pflichtigkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Sitzung ist am ..... in Kraft getreten.

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin

Große Kreisstadt  
Annaberg-Buchholz

## Bebauungsplan

Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet  
an  
der  
B 101

1. geänderte Planfassung

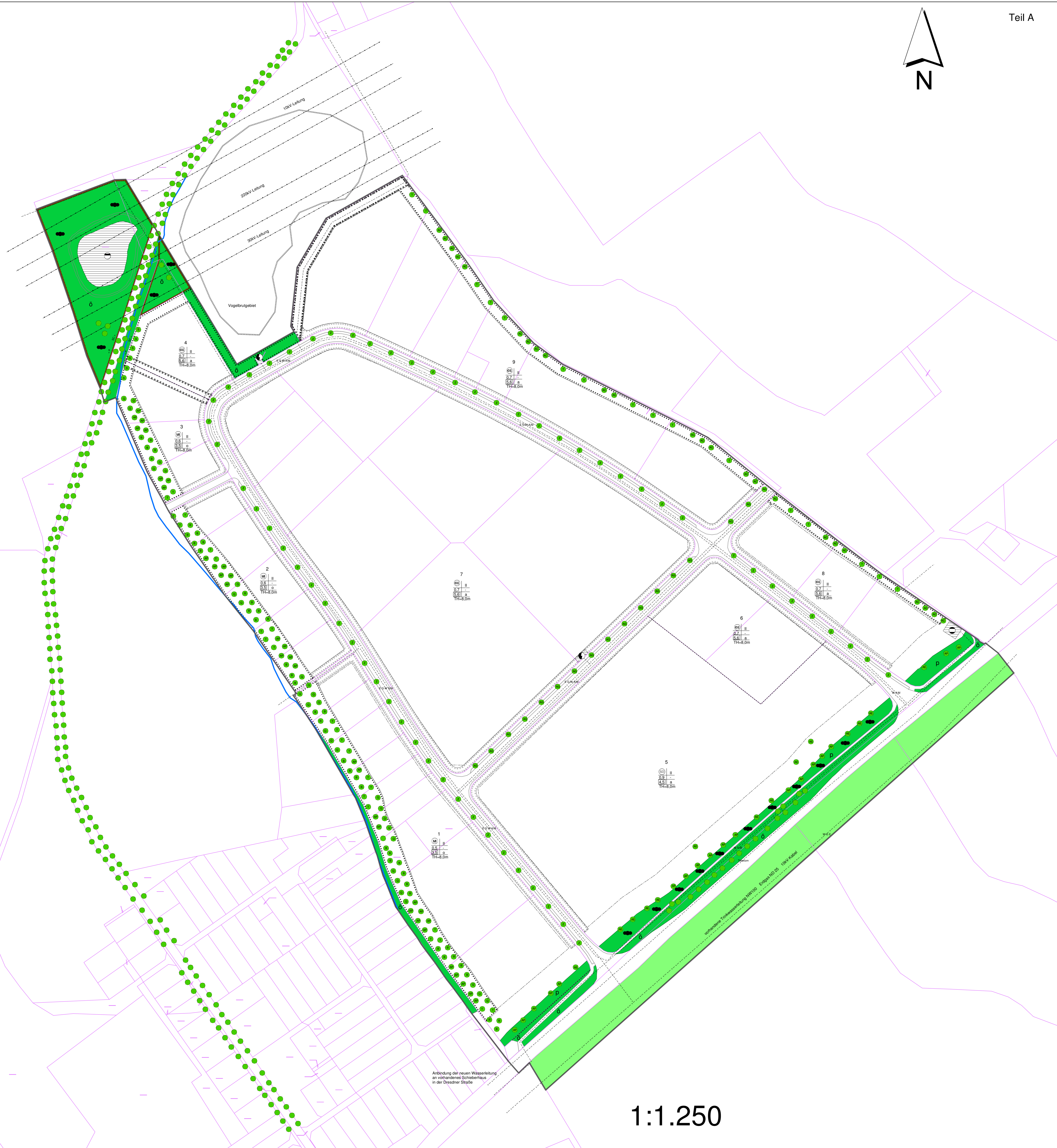
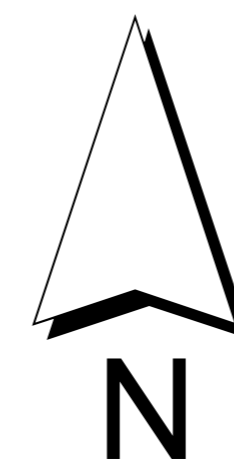
Bearbeitungsstand  
10/2005

Planverfasser: IFBB Annaberg GmbH  
Adam-Ries-Straße 16  
09456 Annaberg-Buchholz

IFB GmbH  
Adam-Ries-Straße 16  
09456 Annaberg-Buchholz

Tel.: 03733145 132

Tel.: 03733145 202



1:1.250

**Grünordnungsplan  
Zeichenerklärung  
Festsetzungen des Bebauungsplans**

**Teil B**

**Grünordnerische- und Gestaltungsmaßnahmen**  
gem. §9 (1) Nr. 25 a und 25 b, 26 BAUGB und in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

- Anpflanzen von Bäumen- und Pflanzbindung – mit Bezeichnung der Baumart
- Anpflanzen von Sträuchern-Heister-als Unterpflanzung oder Hecke

Begleitgrün an Verkehrswegen und Schutzgürtel

Die geplanten Baum- und Heisterpflanzungen sind nur Laubgehölze. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

**1. B 101- Pflanzbindung gem. §9 (1), Nr. 25 b**

- Rotblühende Rosskastanie (Aesculus Carnea „Briotii“)
  - Spitzahorn (Acer Platanoides)
  - Vogelbeere (Sorbus Aucuparia)
- Heister:
- Kriechende Apfelrose (Rosa Rugosa Repens Alba)
  - Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)
  - Hundsrose (Rosa Canina)

**2. Ringschließungsstraße-Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b**

- Zierkirsche
- Unterpflanzung: Kriechende Felsmispel (Cotoneaster „Saliatolius“)

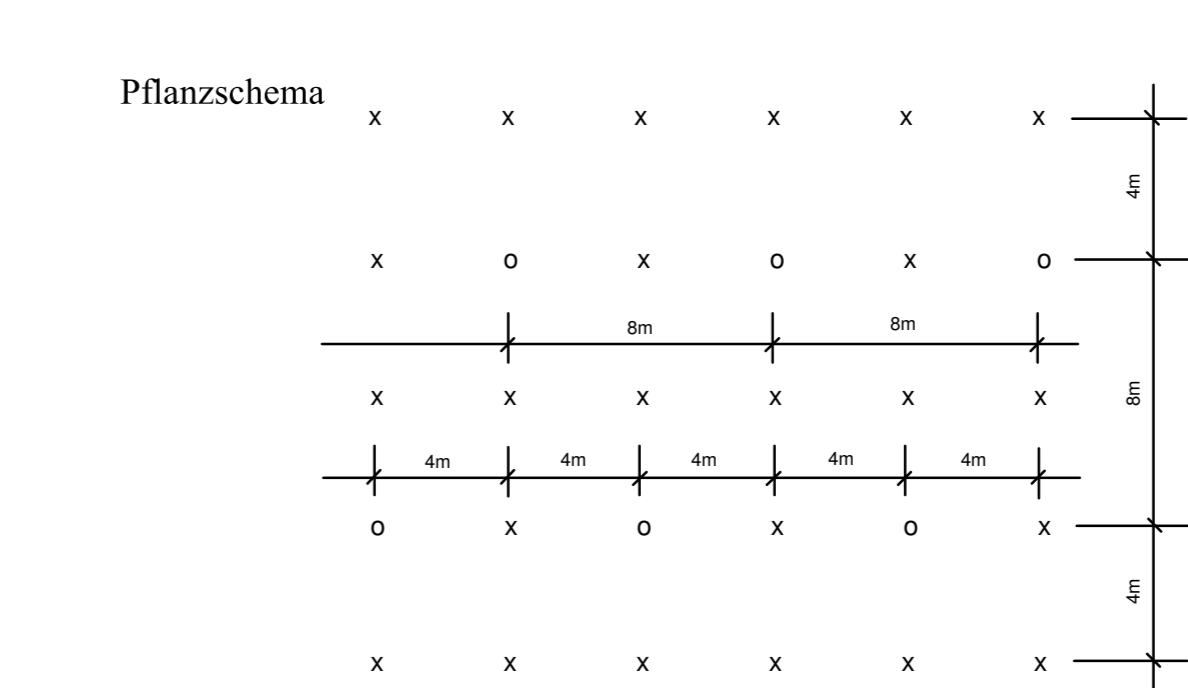
**3. Querverbindungsstraße**

- Kugelspitzahorn (Acer Platanoides „Globosum“)
- Unterpflanzung: Spireen (Spirea)

**4. Bepflanzung auf dem 5 m breiten Streifen entlang der Gehwege**

- Hecken abgestuft in der Höhe von 0,80 – 2,00 m je nach Art
- Zur Ausführung kommen:
- Leitpflanzung: Spireen ( Spirea Arguta)  
Weigelia
- Einzelne Solitärs:
- Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)
  - Wildapfel (Malus Sylvestris)
  - Traubenkirsche (Prunus Padus)
  - Goldregen (Laburnum)
  - Flieder (Syringa)
  - Alpenjohannisbeere (Ribes Alpinum)

**5. Schutzgürtel zur Nordsiedlung - Pflanzbindung gem. §9 (1) , Nr. 25 b**



x Heister o Baum

- Baumarten
- Winterlinde ( Tilia Cordata )
  - Stieleiche ( Quercus Robur )
  - Sandbirke ( Betula Pendula )
  - Spitzahorn ( Acer Platanoides )

- Heister
- Schneebere ( Symphoricarpos X Chenaultii )
  - Wintergrüner Liguster ( Ligustrum Vulgare „Atrovirens“ )
  - Hasel ( Corylus Avellana )
  - Schwarzer Holunder ( Sambucus Nigra )
- Die zwei Heister werden nicht am Bachlauf gepflanzt.
- Weitere Heister, die in diesem Grünstreifen zur Anwendung kommen, sind:
- Schlehe ( Prunus Spinosa )
  - Wildrosen ( Rosa Cania )
  - Weissdorn ( Crataegus Spec. )
  - sowie Faulbaum, Brombeere

**6. Abgrenzung zum Biotop und zum Vogelschutzgebiet - Pflanzbindung gem. §9 (1), Nr. 25 b**

- Hecke aus Gemeiner Heckenkirsche (Lonicera Tatarica)

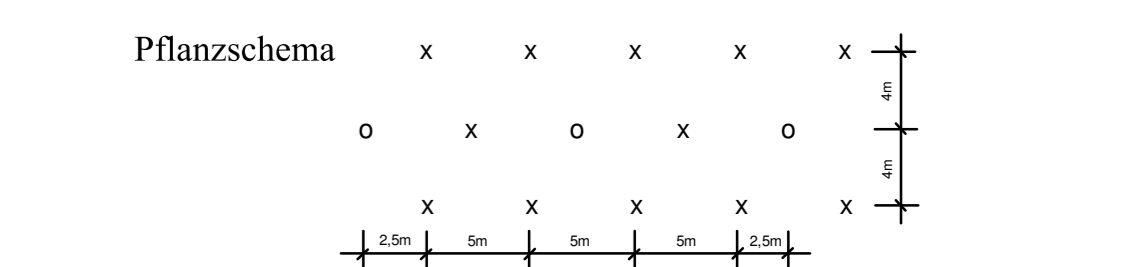
**7. Bepflanzung im Bereich der Gasseitung – Pflanzbindung gem. §9 (1), Nr. 25 b**

- Hecke aus
  - Wildrose (Rosa Multiflora)
  - Schlehe (Prunus Spinosa)

**8. Vogelbrutgebiet**

- Zur Anpflanzung kommen:
- Kornelkirsche (Cornus Mas)
  - Hasel (Corylus Avellana)
  - Flieder (Syringa Vulgaris)

**9. Nordöstliche Abgrenzung zum freien Feld – Pflanzbindung gem. §9 (1), Nr. 25 b**



- x Heister o Baum
- Winterlinde (Tilia Cordata)
  - Feldahorn (Acer Campestre)

- Unterpflanzung
- Schlehen (Prunus Spinosa)
  - Gemeiner Weissdorn (Crataegus Laevigata)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus Europaeus)
  - Hasel (Corylus Avellana)

**10. Anlage eines Biotops um das Regenrückhaltebecken gem. BNatSchG**

- Bepflanzung:
- Uferzone: Seggen, Binsen, Weidenfeuchtgebüsche
- Umland: Bäume
- Silberweide (Salix Alba)
  - Grauweide (Salix Elaeagnos)
- Heister: Kalmus, Blumenbinse, Felbrich
- Randbereich: Buchsdom, Pfaffenhütchen

- vorhandener Baum
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grundstücksgrenzen

Große Kreisstadt  
**Annaberg-Buchholz**  
Grünordnerischer Begleitplan  
zum  
**Bebauungsplan**

**Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet  
an  
der  
B 101**

I. geänderte Planfassung

Bearbeitungsstand  
10/2005

# Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (Ursatzung) „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101“ (27.11.1992)

## Planungsrechtliche Festsetzungen

- |  |  |
|--|--|
| 1. Bauliche Nutzung<br>§9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB<br>§§1-15 BAUNVO                          | Siehe Einschrieb im Plan.  |
| 1.1. Einschränkungen<br>§1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit<br>(9) BAUNVO                | Ausnahmen im Sinne von § 6 (3) und § 8 (3) Nr. 3<br>sind nicht zugelassen.   |
| 1.2. Gliederung Mischgebiet §6<br>BauNVO   | Im ausgewiesenen Mi sind Einrichtungen<br>nach §6 (2) Nr. 3 und Nr. 8 BAUNVO nicht zulässig.<br>Hinweis  |
| 2. Maß der baulichen Nutzung<br>§9 (1) Nr. 1 BAUGB                                     | Anstelle der Geschossflächenzahl GfR<br>ist die Baumassenzahl BMZ als<br>Maßfaktor angeben.  |
| 2.1. Anrechenbare Fläche auf die<br>GRZ als Ausnahme §21A (3)<br>BAUNVO und §19 BAUNVO | Gem. § 19 (4) i. V. m. §21A (3) BAUNVO<br>Ist eine Überschreitung der angegebenen GRZ durch<br>Stellplätze, Zufahrten und Rangierflächen um 0,10<br>zulässig, wenn die Oberfläche aller Stellplätze<br>wasserdurchlässig hergestellt wird.   |
| 2.2 Höhenfestsetzungen an Gebäuden<br>§16 (2) Nr. 4 und (4) §18 (1)<br>BAUNVO          | Gebäude dürfen die im Plan angegebene max. Höhe<br>(gemessen ab EFH bis zum Schnitt der verlängerten<br>Außenwand mit der Dachhaut=TH bzw. beim<br>Flachdach OK Attika = TH) nicht überschreiten.<br>Technische Anlagen und Aufbauten sind bis 10,0 m<br>über der angegebenen Höhe zulässig. |
| 3. Bauweise<br>§9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB<br>§22 BAUNVO                                     | Abweichende Bauweise<br>Im Gewerbegebiet sind Gebäudehöhen über 50 m<br>zugelassen bis 100 m zugelassen.   |
| 4. Stellplätze und Garagen<br>§9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB<br>in Verbindung mit §12 (6)       | Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den<br>überbaubaren Flächen zulässig Stellplätze siehe<br>Punkt 2.1.  |
| 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte<br>§9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB                            | Die im Plan eingezeichneten Leitungsrechte dienen<br>den jeweiligen Erschließungsträgern zur Führung<br>und Unterhaltung von Leitungen sie dürfen nicht<br>überbaut werden.  |
| 6. Nebenanlagen<br>§14 Abs. 1 und §23 (5) BAUNVO i.<br>V. m. §31 Abs. 1 BAUGB          | Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Fläche<br>unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen,<br>Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und<br>die im Plan eingezeichnete Gasreglerstation.  |
| 7. Pflanzgebot und Pflanzbindung<br>§9 Abs. 1 Nr. 25A und 25B BAUGB                    | Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind nach<br>Anlage 1 zum Bebauungsplan Grünordnungsplan<br>anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.  |

## Bauordnungsrechtliche Festsetzung

BAUO vom 20. Juli 1990

1. Abstandflächen  
§6 BAUO
2. Dachform
3. Höhenbeschränkung
4. Äußere Gestalt  
§12 BAUO und §13 BAUO
- 4.1. Gestaltung überbauter Flächen  
§9 und §10 BAUO

Die Abstandflächen von Gebäuden müssen auf den Grundstücken selbst liegen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 5,0 m festgelegt. Die Abstandflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen auf das nach Art. 6 Abs. 5 BAUO zulässige Maß reduziert werden.

Im Baugebiet sind Gebäude mit Flachdächern oder Satteldächern zulässig. Wohngebäude mit Flachdächern sind unzulässig. Dachneigung von Satteldächern auf Wohngebäuden mind. 36°.

Siehe Punkt 2.2.  
TH Traufhöhe über  
Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Bei der äußeren Gestaltung von Gebäuden sind auffallend grelle Farbgebungen und reflektierende Materialien unzulässig. Ausnahme sind energiesparende Anlagen. Beleuchtete Werbeanlagen sind im 20 m Bereich zur B 101 wegen eventuell störender Einwirkungen auf den dortigen Fahrverkehr nicht erlaubt. Für Wohngebäude sind nur natürliche oder getönte Putzarten und lasiertes Holz zugelassen. Für geneigte Dachflächen ist gebietstypisches Material wie Schiefer, schieferähnliches Material oder eingefärbte Betondeckungen zu verwenden.

Mischgebiet  
Straßenseitige Einfriedungen aus Holz mit ebensolchen Türen und Toren.  
Hinterpflanzung mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen übrige Gebiete  
Grüne Maschendrahtzäune, 1,5 m hoch, straßenseitig mit einheimischen Hecken hinterpflanzt. Die Oberfläche von Parkflächen ist wasserdurchlässig auszubilden. Abstell- und Lagerflächen sind ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen, wenn keine wasserschädigenden Stoffe im Einsatz sind. Bei Gefahr der Grundwasserverunreinigung ist Flächenversiegelung durchzuführen.

5. Niederspannungs-Freileitungen  
§9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB

6. Antennen

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

2. Umweltschutz

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, ausgenommen sind bestehende Freileitungen.

Die Zahl der Antennen ist auf eine Antenne pro Gebäude begrenzt.

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der bebauten Flächen sind nur bis maximal 1,20 m ab bestehendem Gelände zulässig. Ausgenommen sind Rampen, Zu- und Ausfahrten, Kellerabgänge und ähnliches, die betriebserforderlich sind.

Lärm-, Staub- und sonstige Schadstoffemission sowie abwassergefährdete Stoffe sind von den Betrieben auszuweisen und der Umgang mit diesen Stoffen ist dem Gesundheitsamt zur Prüfung vorzulegen. Die Lärmgrenzwerte entsprechend der Gebietskategorie der TA Lärm und der BAUNVO sind einzuhalten.

## Hinweise

1. Bauliche Anlagen und befestigte Grundstücksflächen sind auf eigenem Gelände zu entwässern. Im Mischgebiet hat die Ableitung des Regenwassers der Dachflächen in den natürlichen Vorfluter zu erfolgen.

2. In den Planvorlagen zum Baugesuch ist das geplante und festgesetzte Gelände. Das natürliche Gelände mit der Höhenentwicklung der Baukörper, in Schnitten am Hausgrund und an den Grenzen darzustellen.

3. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, besteht die Möglichkeit, dass nicht risskundige Grubenbaue in Tagesoberflächennähe vorhanden sein können. Nach Baugrubenaushub ist die Baugrube von einer fachkundigen Person (Ing.-Geologe) auf Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Werden Spuren alten Bergbaus angetroffen, sind die Bergsicherung Schneeberg und das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen.

4. Im Zuge der Trinkwassererschließung ist das Einzelgehöft nördlich des Gewerbegebietes mit anzuschließen. Der Umgang mit wasserschädigenden Stoffen ist aufzuzeigen. Schadstoffbelastete gewerbliche Abwässer sind gemäß §7a Wasserhaushaltsgesetz nach dem Stand und Regeln der Technik vorzubehandeln. Anfallende Sanitärabwässer sind der geplanten ZKA Zschopauthal zuzuleiten. Vor Fertigstellung dieser ZKA werden die Abwässer im Mischsystem der Kläranlage Annaberg zugeleitet. Niederschlagswasser von befestigten Bodenflächen ist bei Mischkanalisation ohne Regenwasserbehandlung im Verhältnis von  $\geq 1:4$ -fachen des Trockenwetterabflusses bei Mischwasserkanalisation mit Regenwasserbehandlung von  $\geq 1:1$ -fachen des Trockenwetterabflusses abzuleiten. Im Mischgebiet wird das Niederschlagswasser der Dachentwässerung in den natürlichen Vorfluter eingeleitet. Der Brauchwasserbedarf ist durch Eigenversorgung zu sichern; die Errichtung der Eigenversorgungsanlagen unterliegt der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Friedenssiedlung wird an das Mischwassernetz mit angeschlossen.

5. Die Bäume an der B 101 sind soweit wie möglich zu erhalten.

1. begrenzen.

2. Im Bereich der Freileitungen ist die Baum- bzw. Strauchhöhe auf max. 3,0 m zu Die Straßenbeleuchtung hat nach DIN 5044 Teil 1 und 2 zu erfolgen.

3. Wärmepumpen und Solarenergieanlagen sind zulässig.

# **Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan**

## **„Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet an der B 101“ – 1. geänderte Planfassung Stand 10/2005**

### **Teil A – Planzeichnung Bebauungsplan und separater Grünordnungsplan (Stand 10/2005)**

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)  
Gewerbe-, Misch- oder Sondergebiet gemäß Einschrieb im Plan.

#### 1.1 Gewerbegebiet

Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 1.2 Mischgebiet

Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### 1.3 Sondergebiet-Einkaufszentrum

Zulässig sind Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetriebe ohne Beschränkung von Art und Größe des einzelnen Betriebes.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Durch die Gesamtverkaufsfläche darf jedoch eine Obergrenze von 30.700 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Dabei wird die zulässige Größe der Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung (Handel mit zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimenten.) auf 11.700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Verkaufsflächen oberhalb dieser Begrenzung dürfen nur dem Handel mit für die Stadt Annaberg-Buchholz nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgenden Liste dienen:

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik
- Holz, Bauelemente, Türen
- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.
- Campingartikel
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
- Sportgroßgeräte (Surfbords, Boote, Fahrräder u.ä.)
- Antennen, Satellitenanlagen
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl

Es gilt die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieb in die jeweilige Nutzungsschablone.

Eine Überschreitung der angegebenen GRZ gem. § 19 Abs. 4 i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten und Rangierflächen um 0,1 ist zulässig, wenn die Oberfläche aller Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt wird.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl

Es gilt die Zahl der Vollgeschosse und die Baumassenzahl (BMZ) gemäß Einschrieb in die jeweilige Nutzungsschablone.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die max. Traufhöhe (gemessen ab EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut bzw. OK-Attika beim Flachdach) gemäß Einschrieb in die jeweilige Nutzungsschablone. Technische Anlagen und Aufbauten sind bis zu 10,0 m über der eingetragenen Höhe zulässig.

#### **3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Mischgebietsflächen (MI) wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gewerbe- und Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

#### **4. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze siehe Pkt. 2.1

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte dienen den jeweiligen Versorgungsträgern zur Führung und Unterhaltung von Leitungen. Sie dürfen nicht überbaut werden.

#### **6. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung, die im Plan eingetragenen Versorgungsanlagen sowie die beiden Sammel-Werbeanlagen gem. Pkt. 8 dieser Festsetzungen.

#### **7. Pflanzgebot und Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan) anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

#### **8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In einem Streifen von 40 m Breite entlang der B 101 (Bauverbotszone) ist eine Bebauung nur mit Zustimmung des Straßenbauamtes Zwickau zulässig.

Ausgenommen sind zwei Sammel-Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 x 3 m mit Hinweisen auf die im Gebiet angesiedelten Firmen, soweit davon keine störenden Einwirkungen auf den Fahrverkehr ausgehen.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (SächsBO)**

#### **1. Äußere Gestalt von Gebäuden** (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Bei der äußeren Gestaltung von Gebäuden sind auffallend grelle Farbgebung und reflektierende Materialien unzulässig. Ausnahme sind energiesparende Anlagen.

Beleuchtete Werbeanlagen sind im 20 m-Bereich zur B 101 wegen eventuell störender Einwirkungen auf den dortigen Fahrverkehr nicht erlaubt.

#### Dachform/Dacheindeckung

In den Baugebieten sind Gebäude mit Flachdächern oder Satteldächern zulässig.

Wohngebäude mit Flachdächern sind unzulässig. Satteldächer auf Wohngebäuden müssen eine Dachneigung von mind. 36° aufweisen.

Für die Eindeckung von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung sind schwarze, dunkelbraune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

## **2. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**

Die Oberfläche von Parkflächen ist wasserdurchlässig auszubilden.

Abstell- und Lagerflächen sind ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen, wenn keine wasserschädigenden Stoffe im Einsatz sind.

Bei Gefahr der Grundwasserverunreinigung ist eine Flächenversiegelung durchzuführen.

### **Hinweise**

1. Bauliche Anlagen und befestigte Grundstücksflächen sind auf eigenem Gelände zu entwässern. Im Mischgebiet hat die Ableitung des Regenwassers von Dachflächen in den natürlichen Vorfluter zu erfolgen.
2. In den Planvorlagen zum Baugesuch ist das geplante und festgesetzte Gelände, das natürliche Gelände mit der Höhenentwicklung der Baukörper in Schnitten am Hausgrund und an den Grenzen darzustellen.
3. Da das Bauvorhaben in einem alten Bergbaugesamt liegt, besteht die Möglichkeit, dass nicht rißkundige Grubenbaue in Tagesoberflächennähe vorhanden sein können. Nach Baugrubenaushub ist die Baugrube von einer fachkundigen Person (Ing.-Geologe) auf Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen. Werden Spuren alten Bergbaus angetroffen, sind die Bergsicherung Schneeberg und das Bergamt Chemnitz davon in Kenntnis zu setzen.
4. Die Bäume an der B 101 sind soweit wie möglich zu erhalten.
5. Im Bereich der Freileitungen ist die Baum- bzw. Strauchhöhe auf max. 3,0 m zu begrenzen.
6. Lärm-, Staub- und sonstige Schadstoffemissionen sowie abwassergefährdende Stoffe sind von den Betrieben auszuweisen und der Umgang mit diesen Stoffen ist dem Gesundheitsamt zur Prüfung vorzulegen. Die Lärmgrenzwerte entsprechend der Gebietskategorie der TA-Lärm und der BauNVO sind einzuhalten.

### **Rechtsgrundlagen**

#### Für die ursprüngliche Planung:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom März 1992 einschl. Aktualisierung

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom Januar 1990

BauO - Gesetz zur Einführung des Gesetzes über die Bauordnung vom 20.07.1990

#### Für die geänderte Planfassung:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

zuletzt geändert am 24. Juni 2004, i.V. mit BauGB i. F. d. Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom Januar 1990 zuletzt geändert am 22. April 1993

SächsBO - Sächs. Bauordnung in der Fassung vom 28. Mai 2004

### **Auszug aus bisherigem GOP**

#### **straßenseitige Bepflanzung privater Baugrundstücke (5 m Streifen) → Vorgärten**

Leitpflanzung: Spireen ( Spirea Arguta)  
Weigelia

Einzelne Solitärs: Wolliger Schneeball (Viburnum Lantana)  
Wildapfel (Malus Sylvestris)  
Traubenkirsche (Prunus Padus)  
Goldregen (Laburnum)  
Flieder (Syringa)  
Alpenjohannisbeere (Ribes Alpinum)

### **Querverbindungsstraße**

Kugelspitzahorn (Acer Platanoides „Globosum“)

### **Ringerschließungsstraße-Pflanzbindung**

Zierkirsche  
Unterpflanzung: Kriechende Felsmispel (Cotoneaster „Saliatolius“)

### **Abgrenzung zum Biotop und zum Vogelschutzgebiet**

Hecke aus: Gemeine Heckenkirsche (Lonicera Tatarica)

### **Bepflanzung im Bereich der Gasleitung**

Hecke aus: Wildrose (Rosa Multiflora)  
Schlehe (Prunus Spinosa)

### **Anpflanzung im Vogelbrutgebiet**

Kornelkirsche (Cornus Mas)  
Hasel (Corylus Avellana)  
Flieder (Syringa Vulgaris)

### **16 m breiter Schutzgürtel zur Nordsiedlung**

Winterlinde ( Tilia Cordata )  
Stieleiche ( Quercus Robur )  
Sandbirke ( Betula Pendula )  
Spitzahorn ( Acer Platanoides )  
Heister Schneebeere ( Symphoricarpos X Chenaultii )  
Wintergrüner Liguster ( Ligustrum Vulgare „Atrovirens“)

Hasel ( Corylus Avellana)

Schwarzer Holunder ( Sambucus Nigra)

Die zwei Heister werden nicht am Bachlauf gepflanzt.

Weitere Heister, die in diesem Grünstreifen zur Anwendung kommen, sind:

Schlehe ( Prunus Spinosa)

Wildrosen ( Rosa Cania)

Weissdorn ( Crataegus Spec.)

sowie Faulbaum, Brombeere