

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**  
Gewerbe-, Misch- oder Sondergebiet gemäß Einschrieb im Plan.
  - Gewerbegebiet**  
Nutzungen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sind nicht zugelassen.
  - Mischgebiet**  
Nutzungen im Sinne von § 6 Abs.2 Nr.3 und Nr.8 sowie Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.
  - 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 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, Baderichtungen und -ausstattung, Sanitär/Flexen, Rolläden, Gitter, Rollstühle, Mätkissen
    - Möbel, Küchen, Büromöbel
    - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
    - Tiere, Zierpflanzen, Topfpflanzen, Tierhaltung
    - Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf
    - Elektrogeräte, Herde, Öfen, Elektrohaushaltsgeräte, Haustechnik
    - Holz, Bauelemente, Türen
    - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Gartentisch, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartentische, Gewächshäuser, Naturliefer u.ä.
    - Campingartikel
    - Brennstoffe, Mineralölzerzeugnisse
    - Kfz, Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
    - Sportgeräte (Surfbretter, Boote, Fahrräder u.ä.)
    - Autos, Satellitennetze
    - Computer, Büroorganisationstechnik, Büro- und Kommunikationstechnik

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

- 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.
- Zahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl**  
Es gilt die Zahl der Vollgeschosse und die Baumassenzahl (BMZ) gemäß Einschrieb in die jeweilige Nutzungsschablone.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Es gilt die max. Traufhöhe (gemessen ab EFH (Erdschichtfußbodenhöhe) bis zum Scheitelpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut bzw. OK Antika beim Flachdach) gemäß Einschrieb in die jeweilige Nutzungsschablone. Technische Anlagen und Aufbauten sind bis zu 10,0 m über die eingetragene Höhe zulässig.

**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.

**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

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

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

**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.

**Pflanzgut und Pflanzbindung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**

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

**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 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 energieparene Anlagen. Beleuchtete Werbeanlagen sind an 20 m Bereich zur B 101 wegen eventueller störender Einwirkungen auf den dortigen Fahrverkehr 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**

- 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.
- In den Plananlagen zum Hangebau ist das geplante und festgesetzte Gelände, das natürliche Gelände mit der Höhenentwicklung der Baukörper in Schritten am Hanggrund und an den Grenzen darzustellen.
- Da die Bauvorhaben in einem alten Bergbaugebiet liegt, besteht die Möglichkeit, das nicht räumlich 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.
- Die Bäume an der B 101 sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Im Bereich der Freileitungen ist die Baum- bzw. Strauchhöhe auf max. 3,0 m zu begrenzen.
- 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 - 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.m. 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



Teil A

**Zeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BAUGB  
§§ 1 bis 15 BAUNVO

- Gemischte Bauflächen
- Mischgebiete
- gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiet Einkaufszentrum

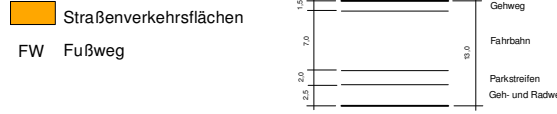
**Mass der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 BAUGB  
§§ 16-21 a BAUNVO

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,7 Grundflächenzahl
- 5,6 Baumassenzahl
- TH 8,0m Traufhöhe

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze** § 9 (1) Nr.2 BAUGB  
§ 22 BAUNVO

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

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



**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**

- 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 ortsblich bekannt gemacht worden.  
Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin
- 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
- 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
- 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 Raum der Stadt Annaberg-Buchholz während der Dienstzeit öffentlich ausgelegt. 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 ortsblich bekannt gemacht worden.  
Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin
- 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.  
Schwarzberg, den ..... Leiter des Vermessungsamtes
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 24.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin
- 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
- 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 Raum der Stadt Annaberg-Buchholz erneut öffentlich ausgelegt. 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 ortsblich bekannt gemacht worden.  
Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin
- 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
- 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
- Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen mit Text (Teil A und B), in der Fassung 10/2005 wurde am 30.03.2006 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.03.2006 gebilligt.  
Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin
- 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
- Die Erfüllung der Auflagen und Hinweise wurde mit Verfügung des Landrates Annaberg-Buchholz vom ..... bestätigt.  
Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin
- Die Sitzung über den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen mit Text (Teil A und B), wird hiermit angefügt.  
Annaberg-Buchholz, den ..... Die Oberbürgermeisterin
- 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 ortsblich 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 (§ 215 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

**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  
Tel.: 03733145 132

**IPB GmbH**  
Adam-Ries-Straße 16  
09456 Annaberg-Buchholz  
Tel.: 03733145 202