



Quelle: Kartengrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte 05/2023, GeoSN

III Hinweise zur Planung

- 1 Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Ausstübes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- 2 Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
- 3 Altlasten
Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbau-technischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKW-BodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.
- 4 Radonenschutz
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird bei geplanten Neubauten die Klärung der radio-physikalischen Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen empfohlen.
- 5 Altbergbau
Baugruben und Fundamentgräben sollten einer Baugrundbegutachtung auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus ingenieur-geologisch überprüft werden. Wird Altbergbau angetroffen, ist in das Sächsische Oberbergamt Freiberg gemäß § 4 der Sächsischen Hohlraumverordnung in Kenntnis zu setzen.
- 6 Baugrunduntersuchung
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollte vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungs-eigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§ 15 SächsKW-BodSchG). Bei Bodenaufschluss ist die Bohranzeige und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geo-logiedatenschutzgesetz (GeoDGS) zu beachten.
- 7 Vermessungs- und Grenzpunkte
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu besetzen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).
- 8 Denkmalschutz
Archäologische Denkmäler stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Eine Beeinträchtigung von Denkmalschutz-objekten ist auszuschließen.

- 9 Kampfmittel
Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bauleitung unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- 10 Immissionsschutz
Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäude-planung vorsorglich zu beachten.
- 11 unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungs-zone in einer Breite von ca. 0,6 m u.a. für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsanlagen nicht dauerhaft behindert werden.
- 12 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
Anbringen künstlicher Quartiere: Um dem generellen Rückgang von Fortpflanzungsstätten und Quartieren entgegenzuwirken wird empfohlen bei Neubauten geeignete Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse neu zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.
- 13 Folgende gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 3 'Südöstliches Hügell- und Bergland' werden im Bereich des Gewerbegebietes zur Verwendung empfohlen:
Bäume:
Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Eiche) Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rothbuche) Fraxinus albus (Faulbaum)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Gewöhnl. Traubenkirsche) Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche) Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Sträucher:
Cornus sanguinea (Hortrosen)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Elaeagnus europaea (Pfeifenröhricht)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigf. Weißdorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)

Teil A - Planzeichnung
Planzeichnungsklarung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 2 bis 11 BauNVO)
Ga Gewerbegebiet § 8 BauNVO GE

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)
GRZ 0,8 zulässige Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
GFZ 2,4 zulässige Geschosflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
OK 12,0 Höhe baulichen Anlagen über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
— Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
a Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
a Regenrückhaltebecken, Versickerungsanlage innerhalb des Geltungsbereiches GE

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (Ergänzung folgt im Entwurf)
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
— unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung des Mediums
Strom Niederspannungsleitung (MITNETZ STROM)
TW Trinkwasserleitung (Regionaler Zweckverband Wasserversorgung)
SW Schmutzwasserleitung (Zweckverband Wasserwerke Westergebirge ZWW)
RW Regenwasserleitung (Zweckverband Wasserwerke Westergebirge ZWW)

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
a private Grünfläche, Erweiterung Uferstrandstreifen (§ 24 SächsWG)

Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
a Wasserfläche (Goldbach)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a,b BauGB)

— Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (wird im Entwurf ergänzt)
A1 Anpflanzung Hecke mit Saumstreifen
A2 Extensivwiese mit gewässerbegleitenden Gehölzgruppen (Uferstrandstreifen)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzung Bäume Anpflanzung Sträucher

sonstige Planzeichnungen
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
— mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
-Gewässerrandstreifen gemäß § 24 SächsWG
-20m Baurverbotszone gemäß § 24 SächsStRG

Hinweise **Nutzungsschablone**

— Flurstücksgrenze
— Flurstücksnummer
— Bemessung (Meter)
— baulicher Bestand
— Geländehöhen
— Höhenbezugspunkt
— Lage der geplanten Halle (Entwurf / Vorschlag)
— Versickerungsanlage (Rieselfeld, Rigolen, Versickerungsmulden), die dargestellten Versickerungsanlagen sind nicht bindend.

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Es wird ein "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
1.2 Es sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig.
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.3 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-
personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet
und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche,
kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügensstätten) werden nicht
zugelassen und sind somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Auch sind innerhalb des Gewerbegebietes Freiflächen-Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur
Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie unzulässig.
- 1.5 Einzelhandelsbetriebe werden im Planunggriff ausgeschlossen. Ausnahme werden nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen zugelassen, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Plangebiet ansässigen Hauptbetriebes stehen und dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8, die zulässige Geschosflächenzahl GFZ mit 2,4 festgesetzt.
2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Ausnahmeweise kann eine höhere Geschoszahl zugelassen werden, wenn diese die zugelassene Wandhöhe nicht überschreitet.
2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 12,0 m Gebäudehöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als Unterer Bezugspunkt ist die Höhe von 365,0 m üNN - bezogen auf den derzeitigen Vermessungsstand zum Bauaufstellungszeitpunkt.
2.4 Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Oberlichtern und technischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlagen, Aufzugsschächte etc.) sind bis zu einer Breite von 5,0 m zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu maximal 3,0 m zulässig.
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstückskflächen (§§ 22, 23 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
3.1 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge 50,0 m überschreitet. Die maximale Länge wird auf 200 m begrenzt.
3.2 Die überbaubare Grundstückskfläche wird gemäß Planelntrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Grundstücken gilt § 6 SächsBO. Mit der festgesetzten Baugrenze wird der Gewässerrandstreifen des Goldbaches (§ 24 SächsWG) berücksichtigt.
3.3 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.

- 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 In dem Gewerbegebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auf den eigenen Grundstücken herzustellen.
- 4.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 4.3 Die der Versorgung des Baugrabes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 5.1 Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig. Für Grundstückszufahrten dürfen Flächen der privaten Pflanz- und Grünflächen in Anspruch genommen werden.
- 6 Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 6.1 Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers haben durch geeignete Maßnahmen auf dem Flurstück zu erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit wurde ermittelt. Zusätzlich ist auf dem Baugrundstück eine wasserrechtlich zulässige einzelfallbezogene Rückhaltelösung (Regenrückhaltebecken) vorzusehen. Ein Nachweis hat im Zuge des Bauantrags zu erfolgen. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen, wie Fußwege und Feuerwehrlflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen bituminös oder in Beton ausgeführt werden.
- 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 7.1 Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet befindlichen Versorgungsleitungen sind Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungsinhalte zur Bau- und Bepflanzbarkeit entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzstreifen.
- 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Maßnahmen Artenschutz
- 8.1 Hecke mit Saumstreifen (FCS 1)
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche (ca. 4.880 m²) entlang der nordöstlichen und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches (Flurstück 120/12 Gemarkung Pfaffenhain,) sind zur Randbegrenzung des privaten Grundstücks eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölze fachgerecht anzupflanzen. Zur Verwendung empfohlene Arten (artengerechte Pflanzabstände 1 St. /3 m²; Heister 2xv, h 100 - 150 cm; Sträucher vSt, 3-5 Tr., h 60 - 100 cm) sind unter den textlichen Festsetzungen genannt. Die Gehölzanzahlung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Strauch- und Baumstandorte sind nicht bindend. Ergänzend ist entlang der geplanten Heckenpflanzung ein ca. 3 m breiter Saum mit einer einheimischen Blümmischung anzuzäunen und extensiv zu pflegen - maximal zwei Mal/termin / Jahr. Die Pflege der Anpflanzung ist durch den Vorhabenträger dauerhaft sicherzustellen, so dass keine Beeinträchtigung bei der Bewirtschaftung von unmittelbar angrenzenden Landwirtschaftlichen erfolgt. Mit Umsetzung der Maßnahmen können insekten- und samenreiche Nahrungshabitats für Fledermäuse und Vogelarten geschaffen werden.
- 8.2 Uferstrandstreifen (FCS 1)
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang des Goldbaches an der südwestlichen Flurstücks-
grenze des Flurstücks 120/12 Gemarkung Pfaffenhain ist auf einer ca. 1.625 m² großen Fläche eine Extensivwiese mit standortgerechten, autochthonen Biotopsaatgut anzuzäunen. Die Fläche ist in den ersten 5 Jahren intensiv zu mähen (2 bis 3 Mahddurchgänge pro Jahr). Nach dieser Zeit ist eine extensive Bewirtschaftung (max. 2 Mahddurchgänge, frühestens Anfang Juli jeden Jahres). Das Mahgut ist zu entfernen. Neben dem Ausbringen von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auch das Ausbringen von Gülle nicht zulässig. Der Wiesenstreifen ist gruppenweise mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind durch den Eigentümer des Grundstücks dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

- 8.3 Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich zertifiziertes, gebiets-eigene Gehölze des Vorkommensgebietes III 'Südöstliches Hügell- und Bergland' sowie zertifiziertes Saatgut des Ursprungsgebietes 8 'Erz- und Elbsandsteingebirge' zulässig sind. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein ist eine alternative Begattung mittels Mahdgutübertragung oder Heufurchverfahren von geeigneten Spendelieferanten erforderlich (FCS 1).
- 8.4 Die festgesetzten Maßnahmen sind vertraglich zu binden und spätestens 2 Jahre nach Flächeninanspruchnahme vollständig umzusetzen und zu entwickeln. Für die Anpflanzung gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungs- und Pflegepflicht. Ausfälle von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen. Nach Beendigung der Maßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG ein Bericht vorzulegen, der neben dem Datum der Fertigstellung, eine Liste der gepflanzten Gehölzarten sowie eine Fotodokumentation enthält (FCS 1).
- 8.5 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz:
V.1 Erhaltung der vorhandenen Gehölze / strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder. Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920-2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu umsetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
V.2 Die Beseitigung von Vegetationsbeständen (sofern unvermeidbar) bzw. der Beginn der Baumaßnahmen ist jeweils außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit von Oktober bis Februar vorzunehmen.
V.3 Beleuchtungsmaßnahme zur Fliegen- und Insekten-Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsbezogene Mindestzeit (zeitlich); Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (keine Fassadenbeleuchtung / Anstrahlung); geringe Leucht punkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen.
V.4 Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgärten / Landschaftselement.
V.5 Vermeidung von Vogelkollektionen - Bei Verwendung von Glas ein möglichst wenig spiegelndes Produkt mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % in Verbindung mit zusätzlichen kontrastreichen Markierungen einzusetzen.
V.6 erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
9.1 Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird durch die Festsetzung eines Gebietes "Gewerbegebiet am Mühlweg" Rechnung getragen, indem bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen) getroffen werden müssen. Das Gebäudeenergiegesetz ist zu beachten.
- 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Gebäudetechnik der geplanten Halle ist aus Schallschutzgründen an der Ostseite des Gebäudes zu installieren.
- 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Maßnahmen Artenschutz
11.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Zur Gestaltung und optischen Einbindung in die Landschaft sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken zu begrünen und abwechslungsreich zu bepflanzen. Der Eigentümer ist für die Grünordnung, für die Pflege sowie zum dauerhaften Erhalt der auf dem Grundstück vorgenommenen Anpflanzungen verantwortlich. Es werden die Arten der Pflanzenliste (Gehölze des Vorkommensgebietes III 'Südöstliches Hügell- und Bergland') empfohlen. An repräsentativen Stellen sind auch dekorative Blütensträucher, Koniferen sowie Blatt- und Blütenstauden zulässig.
11.2 Im Gewerbegebiet ist je angefangene 500 m² mit Gebäude überbauter Fläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Laubbau als Hochstamm (Stammumfang 14 bis 16 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Verwendung des Pflanzenmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebiets-eigene Gehölze des Vorkommensgebietes III 'Südöstliches Hügell- und Bergland' zulässig sind.
11.3 Im Bereich der PKV Stellplätze ist je 10 neu geplante Stellplätze mindestens ein Laubbau als Hochstamm zu pflanzen. Es werden die Arten der Pflanzenliste (Gehölze des Vorkommensgebietes III 'Südöstliches Hügell- und Bergland') empfohlen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.
11.4 Der Uferstrandstreifen des Goldbaches entlang der nördlichen Grenze der Vorhabenfläche ist auf eine Breite von insgesamt 10,0 m zu erweitern. Zur Entwicklung des extensiv genutzten Wiesenstreifens ist die Fläche in den ersten 5 Jahren intensiv zu mähen (2-3 Mahddurchgänge pro Jahr). Nach dieser Zeit ist eine extensive Bewirtschaftung (max. 2 Mahddurchgänge pro Jahr) durchzuführen. Das Mahgut ist zu entfernen. Neben dem Ausbringen von synthetischen Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist auch das Ausbringen von Gülle nicht zulässig.
11.5 Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Errichtung der Gebäude umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit fachgerecht zu pflegen. Für die Anpflanzungen gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungs- und Pflegepflicht. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

- 12 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 12.1 Die in der Planzeichnung auf dem Flurstück 120/12 Gemarkung Pfaffenhain festgesetzten Gehölze / strukturierte Grünflächen entlang des Goldbaches sind zu erhalten (siehe auch § 24 SächsWG). Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920-2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.
- II Baurechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
- 13 Dächer
 - 13.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind - angepasst an den bestehenden angrenzenden Gewerbestandort - als Flach- oder Pultdach zu gestalten.
 - 13.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sowie auf Garagen, Parkplätzen oder Carports sind zulässig.
 - 14 Fassaden
 - 14.1 An Fassaden sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig.
 - 15 Einfriednungen
15.1 Als Einfriednungen sind Stahlschlingentürze bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig. Maschendrahtzäune sind an der Straße abgewandten Grundstücksgrenze zulässig. Mauern in geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zugelassen werden.
15.2 Einfriednungen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches, auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Mit Einfriednungen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
15.3 Einfriednungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (ca. 10 bis 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
 - 16 Werbeanlagen
16.1 Nicht zulässig sind:
- Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- Lichtwerbung in grellen Farben
- mobile Werbeanlagen.
16.2 Außer den an der Fassade angebrachten Werbeanlagen ist nur eine weitere freistehende Werbeanlage auf konstruktiven Standvorrichtungen oder auf den Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen in einer Höhe von über 15,0 m über OK Terrain sind unzulässig. Ausschlaggebend ist der höchste Punkt der Anlage.

Verfahrensverfahren

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Mühlweg" wurde vom Gemeinderat am 28.08.2023 (Beschluss Nr.: 280823/04) beschlossen und durch Veröffentlichung im Jahrsdorfer Gemeindeblatt Nr. 20/23 vom 05.09.2023 bekannt gemacht.
 2. Der Gemeinderat hat am 29.01.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes M 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung / Veröffentlichung bestimmt (Beschluss Nr. 290124/03).
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Website der Gemeinde und im Jahrsdorfer Gemeindeblatt Nr. 08/24 vom 04.03.2024 bekannt gemacht. Der Vorentwurf wurde im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 in der Gemeindeverwaltung.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2024 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel
5. Der Gemeinderat hat am 25.11.2024 (Beschluss Nr. 251124/05) den Entwurf des Bebauungsplanes, Maßstab 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung / Veröffentlichung bestimmt.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel

- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel
6. Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 11.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Jahnsdorf (www.jahnsdorf-erzgeb.de/bekanntmachungen) sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.beruer-beteiligung.sachsen.de) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel

8. Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am/...../..... (Beschluss Nr.:/...../.....) abschließend abgehandelt worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel
9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am/...../..... (Beschluss Nr.:/...../.....) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden gebilligt.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom/...../..... AZ: erteilt.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel
11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel
12. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am/...../..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entscheidungsersuchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Website der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht.
- Datum: Spindler Bürgermeister Siegel

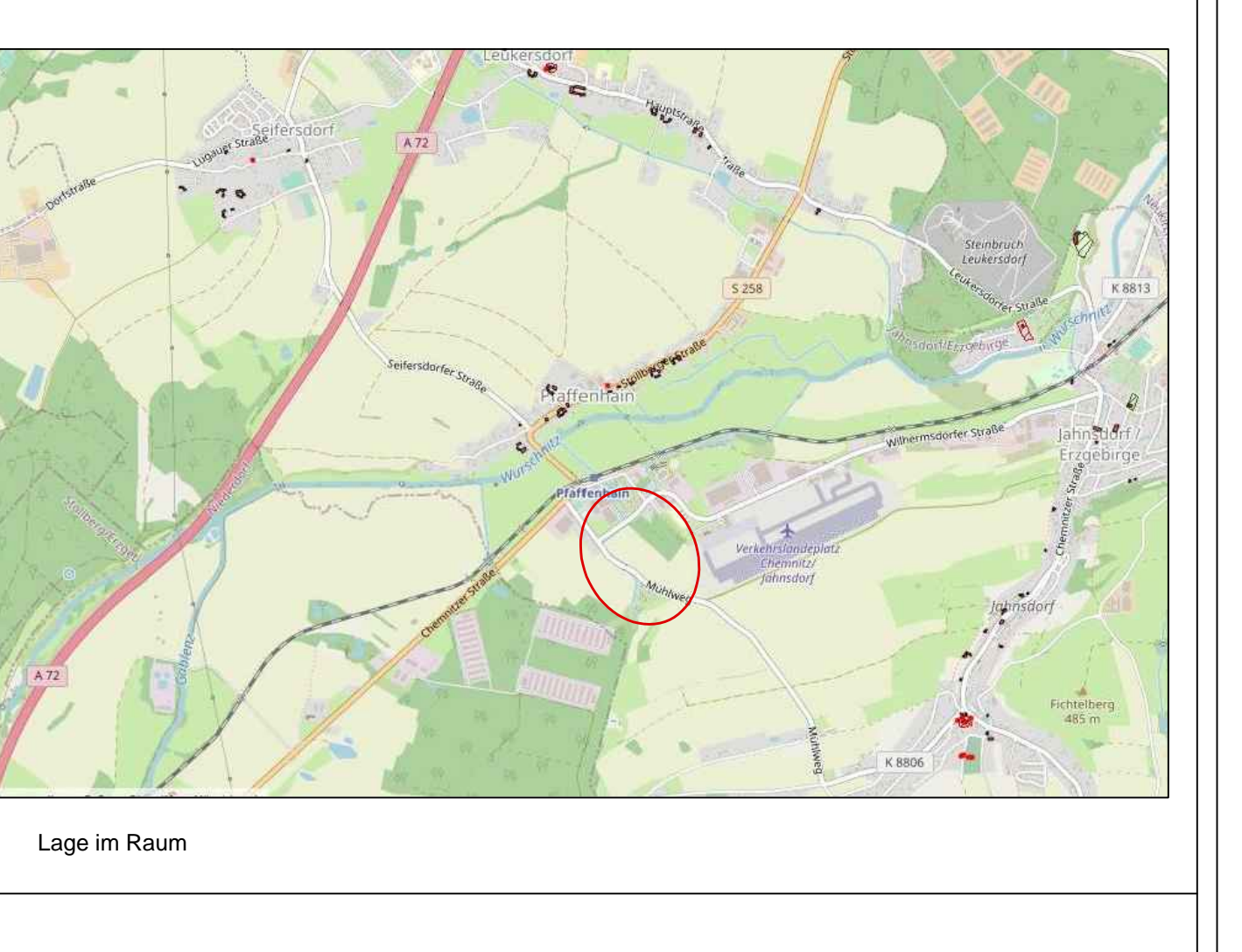
Rechtsgrundlagen
Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren beschlossen worden:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzonenverordnung (PlanZV) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1692) geändert worden ist.
Sächsischer Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
Sächsischer Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

Satzung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Mühlweg" in Pfaffenhain

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Jahnsdorf am/...../..... und der Genehmigung durch das Landratsamt des Erzgebirgskreises im Pfaffenhain bestehend aus Planzeichnung Teil A (M 1:1.000) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Jahnsdorf, Spindler Bürgermeister Siegel

Gemeinde Jahnsdorf
Erzgebirgskreis



Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Mühlweg" in Pfaffenhain - Entwurf -