



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE_e** Gewerbegebiet (gemäß § 6 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Landwirtschaftsweg
 - Grundstückszufahrt

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- G** festgesetzte Grünfläche, Randeingrünung
- Höhenlage vorhandenes Gelände
- 1 570,94 m RW = 3335695,563 m HW = 5609699,098 m
- 2 573,09 m RW = 3335694,094 m HW = 5609733,613 m
- 3 576,34 m RW = 33356927,940 m HW = 5609719,958 m

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in m

Erläuterung der Nutzungsschablone

M	0,6	1,2	Grundflächenzahl GRZ	Geschosflächenzahl GFZ
II	o		Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise

60/45 db (A)_m² Immissionsangaben

III. Darstellung der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Teil B: Textteil

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes MI nach § 6 BauNVO: Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.
- Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE_e nach § 9 BauNVO: Ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE_e nach § 8 BauNVO: Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: - Nutzungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.
- Innerhalb des Mischgebietes MI und des Gewerbegebietes GE_e sind Kleinenergieanlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als Haupt- und als Nebenanlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die durchschnittliche Geländehöhe in m über Normalnull (NN) zum Zeitpunkt der Vermessung der Pläne festzusetzen.
- Die festgesetzten höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen von untergeordneten Bauteilen, z.B. Dachlufungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)

- Im Mischgebiet MI und das Gewerbegebiet GE_e werden eine offene Bauweise festgesetzt (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauvorzügen sind dadurch nicht auszuschließen.
- Bei Aufwind zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Vorhaben-Erschließungsträger im Rahmen des Zubehörens an den Kosten beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDStG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
- Altbergbau Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe über Jahrhunderte hinweg bergbaurische Arbeiten durchgeführt wurden. Eine Betroffenheit des Plangebietes ist nicht bekannt. Das Vorhandensein nicht-sichtbarer Grubenbauten ist nicht auszuschließen. Die Baugruben sind durch einen Fachkundigen auf Spuren alten Bergbaus zu überprüfen.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen zum Erhalt bzw. dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Rahmen der Gebietsrandeingrünung.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise bzw. Dränpfasterbauweise mit Versickerungsnachweise auszuführen.
- Der natürliche Hochwasserabflusswert wird durch den AZV als maximaler Einleitungswert für die Grundstücke zur Ableitung des Regenwassers definiert (DIN 1986-100 in Verbindung mit der Umsetzung des WHG § 5 und den Zielvorgaben des DWA-A 102 (im speziellen DWA-M102-3 Anhang B - potenziell natürlicher Hochwasserabfluss). Hierfür sind auch neu zu geschaffene Verkehrsflächen mit einzubeziehen. Zur Einhaltung der maximalen Einleitmenge sind Regen(t)ionsanlagen, Regenwasserspeicher, Mulden- und Flächenversickerung, Rigolenversickerung bzw. auch Dach- und Fassadenbegrünung vorzusehen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Gemäß § 40 Abs. 1 BnatschG sind gebietsweise und standortgerechte Gehölze zu verwenden sind (siehe SMEKUL, sächsische Artenliste für gebiets-eigene Gehölze, Vorkommensgebiet 3).
- Einzelbaumpflanzungen können entsprechend der Artenliste A oder B in der Planqualität Hochstamm STU 6/18 cm, 3-fach verpfanzt vorgeben werden.
- Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angelegene 1.000 m² Grundstücksfläche wird festgelegt.
- Sämtliche Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Innerhalb der zeichnerisch festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Randeingrünung bei G2 je 100 m² Pflanzfläche mindestens 60 Sträucher einheimischer Pflanzen als frei wachsende mehrfach gestufte Hecke zu pflanzen.
- Sämtliche festgeschriebenen Anpflanzungen sind bis zum Nutzungsbeginn, wenn dies nicht möglich ist zur nächsten Pflanzperiode herzustellen.
- Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterflächen oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- Aussere Gestaltung baulicher Anlagen** An Fassaden sind Materialimitationen, glänzende Materialien grelle und reißerische Farbgebungen unzulässig.
- Im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GE darf die höchstzulässige Gebäudehöhe durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Überschreitungen bis max. 2,00 m sind als Ausnahme zulässig. Leuchtreklame mit Wechsellicht sind unzulässig.
- Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue oder dunkelbraune nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

III. HINWEISE

- Am Standort steht eine Löschwassermenge von 48 m³ über die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Der Grundschutz, für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_e sowie im Mischgebiet MI, bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (überwiegend baulich feuerwehrende, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Beschichtungen) ist sichergestellt. Bei einer höheren Brandausbreitungsgefahr sowie für Gewerbeanlagen mit erhöhtem Sach- oder Personenrisiko oder höheren Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, sind im Bauantragsverfahren z.B. Brandschutznachweis, der notwendige Löschwasserbedarf objektbezogen zu ermitteln. Falls dieser die zur Verfügung stehenden 48m³ übersteigt ist die erforderliche zusätzliche Löschwassermenge z.B. über Zisternen sicherzustellen. Die Zufahrten zu den Gebäuden und den ggf. Löschwasserentnahmestellen sind so herzustellen, dass sie der DIN 14090 entsprechen. Des Weiteren sind auch Leiterstellflächen und Wendeflächen für die Feuerwehr mit vorzusehen.
- Für eine mit der Abfallsatzung des Landkreises Erzgebirge konforme Abfallentsorgung sind mit 3-schichtigen Müllfahrzeugen anfallende Stellplätze für zugelassene Behälter als private Nebenanlagen vorzusehen.
- Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bauteiligkeiten beauftragten Firmen nach § 7 und § 26 des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG).
- Denkmalschutz Die archaische Relevanz des Vorhabenareals belegen archaische Kulturdenkmale aus dem nahen und weiten Umfeld (mittelalterlicher Ortskern [D-1300-01], spätmittelalterlicher Bergbau [D-8030-08]), die nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDStG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Das Vorhabenareal liegt in einer Bergbaulandschaft, die seit dem Mittelalter geprägt wurde und von der heute noch zahlreiche Relikte des Altbergbaus und des Hüttenwesens aus dem Umfeld (u. a. Pingen, Halden, Stollen, Schächte, Seifenrelie, Produktionsstätten, Kunstgräben) über die Auswertung der LIDAR-Daten sowie historische Kartenwerke (Sächsische Meilenblätter, UrOeder) erfasst sind. Nach § 14 SächsDStG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder Umstände nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Archäologie sind vor Einsatz des Baubeginns (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauvorzügen sind dadurch nicht auszuschließen. Bei Aufwind zahlreicher archaischer Kulturdenkmale muss eine archaische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Vorhaben-Erschließungsträger im Rahmen des Zubehörens an den Kosten beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDStG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
- Altbergbau Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dessen Nähe über Jahrhunderte hinweg bergbaurische Arbeiten durchgeführt wurden. Eine Betroffenheit des Plangebietes ist nicht bekannt. Das Vorhandensein nicht-sichtbarer Grubenbauten ist nicht auszuschließen. Die Baugruben sind durch einen Fachkundigen auf Spuren alten Bergbaus zu überprüfen.
- Naturschutz Das Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Greifenggebiet". Die einzelnen baulichen Maßnahmen bedürfen der gesonderten Erteilung einer Erlaubnis nach § 6 der Schutzgebietsverordnung des LSG „Greifenggebiet“ seitens der unteren Naturschutzbehörde (JNB) des Erzgebirgskreises. Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV die Ableitbedingungen folgendermaßen eingehalten werden: 1. Der Schornstein muss so ausgeführt werden, dass die Austrittsöffnung des Schornsteins a) firstnah angeordnet ist und b) den First um mindestens 40 cm überragt. Firstnah angeordnet ist die Austrittsöffnung eines Schornsteins, wenn ihr horizontaler Abstand vom First kleiner ist als ihr horizontaler Abstand von der Traufe und ihr vertikaler Abstand vom First größer ist als ihr horizontaler Abstand vom First. Sofern die Austrittsöffnung bei einer Dachneigung von weniger als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragt, ist die Höhe der Austrittsöffnung auf einen fiktiven Dachfirst zu beziehen, dessen Höhe unter Zugrundelegung einer Dachneigung von 20 Grad zu berechnen ist. 2. Von diesen Anforderungen darf nur abgewichen werden, wenn die Höhe der Austrittsöffnung für das Einzelgebäude nach Abschnitt 6.2.1 der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe Juli 2017) bestimmt worden ist. 3. Der Schornstein ist so auszuführen, dass die Austrittsöffnung des Schornsteins bei einer Gesamtwärmeleistung der Feuerungsanlage a) bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten der Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen um mindestens 1 Meter überragt, b) von mehr als 50 bis 100 Kilowatt in einem Umkreis von 17 Metern die Oberkanten der Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen um mindestens 2 Meter überragt, c) von mehr als 100 bis 150 Kilowatt in einem Umkreis von 19 Metern die Oberkanten der Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen um mindestens 3 Meter überragt, d) von mehr als 150 bis 200 Kilowatt in einem Umkreis von 21 Metern die Oberkanten der Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen um mindestens 3 Meter überragt, oder e) von mehr als 200 Kilowatt die Oberkanten der Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen in demjenigen Umkreis um diejenigen Mindesthöhen überragt, die in Tabelle 3 auf Seite 32 der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe Juli 2017) vorgegeben sind. Können mit der Ausführung des Schornsteins nach Buchstaben a) bis f) schädliche Umwelteinwirkungen nicht verhindert werden, muss der Schornstein gemäß der Richtlinie VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe Juli 2017) unter Berücksichtigung der vorgelegten Bebauung und der Hanglage reiseitweise angeordnet werden.
- Bodenschutzrechtliche Anforderungen 1. Allgemeine Anforderungen 1.1 Das LRA ERZ, Sachgebiet Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz, ist rechtzeitig vorab über den geplanten Baubeginn zu informieren (E-Mail: abfall-boden@kreis-erz.de). 1.2 Bei einer beabsichtigten Umlagerung/Verlagerung von anfallenden Bodenmaterial (i. S. § 2 Nr. 4 Verordnung Festlegung Bodenplanungsbereich Raum Annaberg [VO BPG Raum Annaberg]) auf Flächen außerhalb des Baustandortes innerhalb des Bodenplanungsbereiches gelten die Regelungen in den §§ 13 - 15 der VO BPG Raum Annaberg. Gleiches gilt für den Einbau von Bodenmaterial im Plangebiet, wenn der Herkunftsort innerhalb des Bodenplanungsbereiches liegt. 1.3 Die Verwertung von anfallendem Bodenmaterial in einem Vorhaben außerhalb des Bodenplanungsbereiches sowie der Einbau von Bodenmaterial eines Herkunftsortes außerhalb des Geltungsbereiches der VO BPG Raum Annaberg im Plangebiet richtet sich nach den Anforderungen im

- § 6 sowie § 7 (Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht) bzw. § 8 (Einbau unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und außerhalb technischer Bauwerke) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodtSchV).
- 4 Bodenverursachungen sind gemäß § 1a BauGB generell auf das un- abdingbar notwendige Maß zu beschränken. 1.5 Zeigen sich im Rahmen der Baumaßnahme organoleptische (Sicht, Geruch) Auffälligkeiten im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes unverzüglich beim LRA ERZ, Sachgebiet Abfall, Altlasten, Bodenschutz anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird anlassbezogen entschieden. 1.6 Bei geplanter Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt. Vermässungsscheinungen, Bodenproben und Beeinträchtigungen sind so auszuschließen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 nachzuweisen.
- Abfallrechtliche Anforderungen - Alle bei Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit nach Maßgabe insbesondere der §§ 7 Abs. 2, 3 und 15 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf dessen Grundlage erlassenen Gesetze und Verordnungen zu entsorgen (Verwertung / Beseitigung). Dabei sind diese entsprechend § 9 KrWG separat zu erfassen. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung (§ 7 Abs. 2 KrWG). Eine Nachweispflicht über deren Entsorgung und der Umfang dazu ergeben sich aus der Nachweisverordnung. - Für Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen gelten die Regelungen insbesondere des § 8 Abs. 1 und 2 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zum getrennten Sammeln, Befördern und Zuführen von den dort benannten Abfallfraktionen zu Wiederverwendung dem Recycling. Auf die Dokumentation im Sinne des § 9 Abs. 3 GewAbfV wird des Weiteren verwiesen. - Der Geltungsbereich des BPL liegt innerhalb eines Gebietes in dem großflächig gegenbergbaubedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallbelastungen auftreten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für baubedingt ggf. anfallende Überschusmassen an Bodenmaterial (mineralischer Abfall) u.U. eingeschränkte Entsorgungsmöglichkeiten bestehen könnten. Für den Einsatz bzw. die Verwertung mineralischer Abfälle (u. a. Boden-aushub und Bauschutt/recycling-material) sind die Vorschriften in nachstehenden Bauwerken sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) anzuwenden.
- Artenliste A (Anpflanzungen) **Artenliste A (Standortheimische Bäume und Sträucher)** Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm STU oder Heister 125/150 cm Höhe Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fagus sylvatica (Rot-Buche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) Ulmus glabra (Weißer Ulmus) Sorbus avium (Vogel-Kirsche) Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 120/200 cm, Strauch 60/100 cm, 2-fach verpfanzt mit Ballen) Betula pendula (Geme. Birke) Prunus padus (Geme. Traubenkirsche) Malus sylvestris (Wild-Äpfel) Pyrus pyraeaster (Wildbirne) Salix caprea (Sal-Weide) Sorbus aucuparia (Geme. Ebersche) Sträucher Corylus avellana (Geme. Hasel) Prunus spinosa (Schlehe) Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn) Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche) Rubus idaeu (Faulbaum) Rosa canina (Hunds-Rose) Rosa subcanina (Falsche Hundsrose) Rosa subcollina (Falsche Heckenrose) Rubus idaeu (Traubenholunder) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Die Artenliste A wird ergänzt um sämtliche einheimische Obstgehölze. **Artenliste B (sonstige Bäume, Sträucher und Gebüsch)** Bäume (Mindestgröße: 12/14 cm STU oder heister 125/150 cm Höhe): Acer platanoides „cleveland“ (Spitz-Ahorn) Aesculus hippocastanum „Baumannii“ (gefüllblühende Rotkastanie) Aesculus x carnea 'Briotii' (Scharlach-Rotkastanie) Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Roldorn) Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) Sträucher (Mindestgröße: 60/100 cm, 2-fach verpfanzt): Forsythia spec. (Forsythie) Deutzia spec. (Deutzia in Sorten) Philadelphus spec. (Pfeifenstrauch in Sorten) Hydrangea spec. (Hortensie) Potentilla spec. (Fingerstrauch) Di. Gingkater) Rosa spec. (Rosen in Sorten) Bodendecker: Vinca minor (Kleinblättriges Immergrün) Vinca major (Großblättriges Immergrün) Erica carnea (Winterheide) Hedera helix (Efeu) Calluna vulgaris (Niedriges Johanniskraut) Hypericum calycinum (Niedriges Johanniskraut) **Liste C - Gehölze für geschnittene Hecken** Forsythia spec. (Forsythie in Sorten) Carpinus betulus (Hainbuche) (Gemeiner Ulmer) Stigmarum vulgare (Weißdorn in Sorten) Crataegus spec. (Schwedische Mehlbeere) **Liste D - Artennegativliste** Cotoneaster spec. insbesondere Bodendecker Chamaecyparis spec. Scheinzypressen Juniperus spec. Zypressengewächse Fichten / Silbers- / Blau- / Stechlichter Thuja spec. Lebensbäume / Zypressengewächse Die Arten der Artenliste D sollen keine Verwendung finden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesbaden hat in seiner Sitzung am 07.11.2023 mit Beschluss-Nr.: GR/065/2023/6 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Am Kellergut" in der Gemeinde Thermalbad Wiesbaden, Ortsteil Schönfeld, nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.
- Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung jeweils mit Stand vom ... beschlossen und zur öffentlichen Auslegung sowie Trägerbeteiligung bestimmt.
- Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in seiner Sitzung am ... bis ... in der Gemeindeverwaltung Thermalbad Wiesbaden während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... 2025 über die Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert.
- Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister
- Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom ... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
- Annaberg-Buchholz, Landratsamt Erzgebirgskreis Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Vermessung
- Der Gemeinderat der Gemeinde Thermalbad Wiesbaden hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit, Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes bestehend aus dem Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und der Begründung wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom ... Az.: ... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
- Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister
- Die Auflagen wurden mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Thermalbad Wiesbaden vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Aufgabenerfüllung wurde mit Schreiben des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom ... bestätigt.
- Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung bestehend aus dem Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.
- Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Gewerbebestand Am Kellergut" sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... durch Abdruck im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB), auf die Fälligkeit und auf die Rechtsfolgen von § 4 Abs. 4 SächsGemO hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am ... in Kraft getreten.
- Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister

Satzung

der Gemeinde Thermalbad Wiesbaden über den Bebauungsplan "Gewerbebestand Am Kellergut"

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch den Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169), in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 92) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Thermalbad Wiesbaden in ihrer öffentlichen Sitzung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbebestand Am Kellergut", bestehend aus: - der Planzeichnung (Teil A) M 1 : 500 und - dem Text (Teil B) in der Fassung vom ... erlassen.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Thermalbad Wiesbaden, Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch den Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) m.W.V. 19.08.2025
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.V. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) m.W.V. 12.08.2025
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung des Gesetzes vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 92) geändert worden ist
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285)

Abkürzung	c	b	a	Datum	Name	Bemerkungen

Bauherr: **Real Massivbau GmbH**
Karlsbader Straße 22
09456 Annaberg-Buchholz

Bauvorhaben: **Bebauungsplan "Gewerbebestand am Kellergut"**
09488 Thermalbad Wiesbaden OT Schönfeld, Flurstück 247/3

Planinhalt: **Teil A: Planzeichnung mit Teil B: Textteil**
Stand 10/2025

Planungsphase: **Entwurf**

Datum	Name
10.10.2025	Präger
10.10.2025	Präger
10.10.2025	Scheller

Bauherr: **Teil A: Planzeichnung mit Teil B: Textteil**
Stand 10/2025

IBA-Projektnummer: **03/2024**

Maßstab: **1:500**

Bauplanung und Baubereitung bei

- Neubauten
- Um- und Ausbau
- Entwässerung
- Straßenbau
- Brücken- und Ingenieurbau
- Wasserbau
- SiGeKo
- Beweissicherung/Gutachten
- Bedarfsermittlung
- Energieausweise nach EnEV

Blatt-Nr. **1**