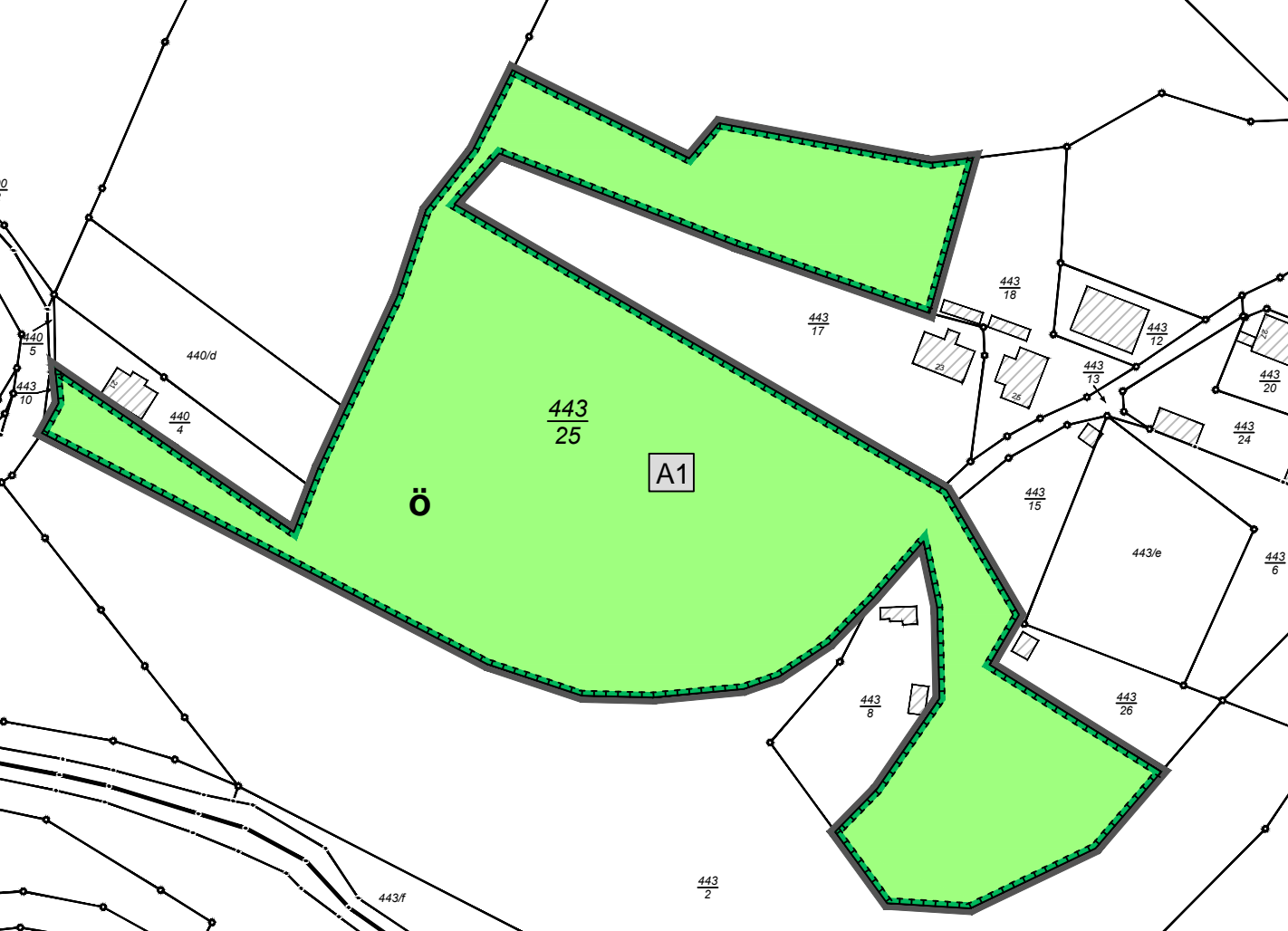




### IV Hinweise zur Planung

- 1 Bodenschutz**  
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBoDSchG gehört dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baueingriffen gesichert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Gefändengehaltung). Sonstige nichtwässrige Erdmassen der Ablagerungen oder des Auslaufes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzulassen bzw. zur Verwendung abzugeben. Der Einbau von standortfremdem Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den §§ 6 und 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.  
Ein dortige topographische Veränderungen zu vermeiden, sollen Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.  
Es ist dafür Sorge zu tragen, dass gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz und Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz schädliche Bodenveränderungen vermieden werden (Schadstoffentzug, Vermischung mit Altlasten).  
Bodenschonende Bauverfahren, insbesondere bei tieftaechtechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBoDSchG bekannt oder vermutet, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird separat Bescheid entschieden.
- 2 Radonschutz**  
Das Plangebiet liegt in einem festgesetzten Radonvorsorgegebiet (Allgemeinverfügung des Sachs. Landesamtes für Umwelt und Geologie vom 10.11.2020). In Kraft getreten am 31.12.2022 zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Satz 1 Strahlenschutzgesetz). In diesem Gebiet gelten Anforderungen für den Bau von Gebäuden. Diese müssen so geplant und gebaut werden, dass Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.
- 3 Baugrunduntersuchungen**  
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 (DIN EN 15922) durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sachs. Landesamtes für Umw., Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz diesen zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§15 SächsKWBodSchG). Bei Bodenanalysen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Geodaten-gesetzgebung GeodG zu beachten.  
Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Messdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULG als zuständige Behörde in Sachsischen Landratsamt (LRLG) vorzulegen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die dabei gewonnenen Fachdaten und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchungen sind die Bewertungsdaten an die zuständige Behörde in Sachsen (LULG) zu übermitteln (§§ 9, 10 GeodG).
- 4 Vermessungs- und Grenzpunkte**  
Im Plangebiet 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 Sachs. Vermessungs- und Katastergesetz SachsVermKatG).
- 5 Altbau**  
Da in diesem historischen Altbaugebiet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, sollen Baugruben und Fundamentarbeiten einer Baugrunduntersuchung auf das Vorkommen von Gangauslässern und Spuren alten Bergbaus ingenieurtechnisch überprüft werden. Über eventuell angelegte Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Häuten und Reststoffen (Sächs. Hohlräumeverordnung vom 28.02.2022) das Sächsische Oberbergamt in Kermitz zu setzen.
- 6 Kampfmittel**  
Sollten bei der Bauausführung verlässliche kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sachs. Kampfmittelentsorgungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- 7 Immissionsschutz**  
Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinraustrittöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.
- 8 Archäologie**  
Nach § 14 SachsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.  
Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Die auszuführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfundem gemäß § 20 SachsDSchG hinzuweisen. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.  
Hinsichtlich eventueller geplanter Baumaßnahmen ist das "Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung zu beachten.

Teil A Planzeichnung, Planleit 2 (M 1:2.000)  
Ausgleich, Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach



### Teil A - Planzeichnung

Planzeichnenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

**LEGENDE**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 2 bis 11 BauNVO)**

- GEA** eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO - Baufeld 1
- SO** Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen dienen (§ 11 (2) BauNVO) - Baufeld 2

**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 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
- II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- OK 10,0 Höhe baulichen Anlagen über Bezugspunkt
- 4,00 m H max. Modulreihen
- 4,00 m H max. bauliche Nebenanlagen

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

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

**Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- o Straßenverkehrsf läche, öffentlich
- o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- o Geh-/Radweg

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung des Mediums
- Strom
- Gas
- Trinkwasserleitung (Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW)
- TW Schmutzwasserleitung (Zweckverband "Kommunale Wasserversorgung"/ Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland - ZWA Heinhain)
- RW Regenwasserleitung (ZWA Heinhain)

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

- P private Grünfläche
- o öffentliche Grünfläche

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

- A1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (wird im Entwurf ergänzt)
- A2 Anpflanzung von Obstbäumen
- A3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- o Anpflanzen Bäume
- o Anpflanzen Sträucher
- o Erhaltung Bäume

**sonstige Planzeichnungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (10 Meter von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der B 180)

**Hinweise**

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Bemessung (Meter)
- baulicher Bestand
- Geländehöhen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Nutzungssechablonen**

GEB	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GEA	Eingeschränktes Gewerbegebiet	Bauweise
SO	Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen dienen	Geschossflächenzahl GFZ
SO	Gebiet für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen dienen	Max. Höhe über dem Erdboden

SO	Art der baulichen Nutzung
SO	Max. Höhe über dem Erdboden
SO	Max. Höhe über dem Erdboden

**1.8 Folgende Nutzungen sind nicht Bestandteil der zulässigen Nutzung:**  
- Anlagen zur Gewinnung von Gas und Energie aus Biomasse  
- Windenergieanlagen  
- Die unter Ziffer 1.6 festgesetzten Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie unter Ziffer 1.7 festgesetzten Art der zulässigen baulichen Nutzung entfallen nur Wirksamkeit bis zur durch die Gemeinde Amtsberg öffentlich bekannt gemachten endgültigen Nutzungsaufgabe einschließlich vollständigen Rückbau oder am Standort realisierten Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

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

**Baufeld 1:**  
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,8, die maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 2 festgesetzt.  
2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.  
2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 10,0 m in GRZ als Höchstgrenze. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Fahrbahnkante der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Erschließungsstraße ( B 180) festgesetzt.  
2.4 Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Oberlichtern und technischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlage, Aufzugschächte etc.) sind zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu maximal 3,0 m zulässig.

**Baufeld 2:**  
2.5 Die maximal überbaubare Grundstücksfläche - hier definiert als die durch Photovoltaikmodule überdeckte Bodenfläche in Senkrechtopktion, die Grundfläche von Nebenanlagen und befestigte Erschließungsflächen - wird als Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,8 festgesetzt.  
2.6 Die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen (Modultsche sowie Nebenanlagen wie Trafotransformatorstationen etc.) beträgt 4,0 m. Sie ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Photovoltaikmodule bzw. zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes.  
2.7 Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Modulatsche wird mit mindestens 60 cm festgesetzt. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen sind Meter über der natürlichen Geländeoberkante.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**

**Baufeld 1:**  
3.1 Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge 50,0 m überschreitet. Die maximale zulässige Länge wird auf 15,0 m begrenzt.  
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Plangeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt (§ 23 BauNVO). Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 19 BauNVO.  
3.3 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudezelle bis zu 1,50 m überschritten werden.

**Baufeld 2:**  
3.4 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Plangeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt (§ 23 BauNVO). Hauptanlagen (Solarmodule) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
3.5 Sonstige bauliche Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Baufeldes, auch außerhalb der Baugrenze unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gemäß SächsBO zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 BauGB)**

**Baufeld 1:**  
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 Die für das Gewerbegebiet des Baugelbietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

**5. Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Baufeld 1:**  
5.1 Pro Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt von der Chemnitz Straße zulässig. Ab einer Grundstücksbreite von 1 ha sind pro Baugrundstück maximal zwei Grundstückszufahrten zulässig. Stellplätze auf Baugrundstücken sind so anzulegen, dass sie nur über diese Grundstückszufahrten erreichbar sind.  
5.2 Parallel zur Chemnitz Straße angrenzend an das Gewerbegebiet ist ein Radweg mit einer Gesamtbreite von 3,50 m (Radweg einschl. Bankett) in Verlängerung zu dem bestehenden Radweg anzulegen.  
5.3 Es ist eine Grundstückszufahrt über den öffentlichen Feld- und Waldweg (Flurstück 666 Gemarkung Dittersdorf) zulässig.

**6. Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

**Baufeld 1:**  
6.1 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbefestigte Baugrundstück von 1 ha bis pro Baugrundstück maximal 50 % zu begrenzen. Bei Flächen, die Fußwege und Feuerwehrlinien sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen versickern kann. Sollte dies nicht möglich sein, darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen blümenlos oder in Beton ausgeführt werden.  
6.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hat grundsätzlich innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zu erfolgen. Dazu sind auf dem jeweiligen Baugrundstück wasserrechtlich zulässige einzelflächenbezogene Versickerungs- und Rückhaltelösungen wie z.B. Retentionszisternen vorzuziehen. Auf Antrag kann beim zuständigen Abwasserzweckverband ZWA eine auf jeweils 15 l/s pro Einleitetaste gedrosselte Niederschlagswasserentlastung erfolgen. Insgesamt stehen zwei Einleitetaste auf der Chemnitz Straße zur Verfügung.

**Baufeld 2:**  
6.3 Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch-funktionalen Erfordernisse zu begrenzen. Zufahrten und Wege zu den Modulen und möglichen Nebenanlagen sind versickerungsfähig (z.B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengrünflächen) anzulegen.

**7. Mit Geh-, Fahr- und Lüftungswegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**Baufeld 1:**  
7.1 Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzstreifen für die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungen in der Fläche- und Beflagzartenkarte 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; Maßnahmenkonzept Artenschutz (FCS-Maßnahmen))**

**Baufeld 1 (GE):**  
1.1 Es wird ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.  
1.2 Es sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.  
1.3 -Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände  
-Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und im Zusammenhang in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.  
1.4 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:  
-Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
-Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)  
1.5 Außerhalb nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Versammlungsstätten) werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Auch ist innerhalb des Gewerbegebietes GE die Anlage einer Freiflächen-Photovoltaikanlage unzulässig.  
1.6 Ausnahmemaßnahmen können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkauftanstände eines Handwerkbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebs zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugelbiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und dessen Verkaufsfäche der Betriebsfläche untergeordnet ist.

**Baufeld 2 (SO):**  
1.6 Sondergebiet erneuerbare Energien: Das Gebiet ist nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" festgesetzt.  
1.7 Innerhalb des Baufeldes 2 sind bauliche Anlagen zulässig, die der Nutzung und / oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik einschließlich der dazu technischen erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafotransformatorstationen) dienen.

**9. Vorkorrekturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Baufeld 1:**  
9.1 Im eingeschränktem Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störfgrad im Mischgebiet zulässig sind.  
-tags 60 db(A)

**10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Maßnahmenkonzept Artenschutz (FCS-Maßnahmen))**

**Baufeld 1:**  
10.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Zur Gestaltung und optischen Einbindung in die Landschaft sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken zu begrünen und abwechslungsreich zu bepflanzen (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).  
10.2 Im Bereich der PKW-Stellplätze ist je 10 neu geplante Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm (14 bis 16 cm Stammumfang) im Zusammenhang mit dem geplanten Stellflächen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechend Art zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).  
10.3 Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 m² versiegelte Fläche ein hochwachsender, standortgerechter Obst- oder Laubbau (Vogelgehirnzücht) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).  
10.4 Entlang des Radweges sind in Fortsetzung zur wegbegleitenden Baumreihe des bestehenden Radweges Laubbäume (Linden) als Hochstamm (14 bis 16 cm Stammumfang) in einem Abstand von ca. 14,0 m zu pflanzen. Der genaue Standort richtet sich nach den erforderlichen Grundstückszufahrten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).  
10.5 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches GEe ist eine ca. 5,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Voggelgeschütz- und Vogelgehölzarten unterschiedlicher Wuchshöhe anzupflanzen (artengerechter Pflanzbestand in Hecke 1 StU 2 m). Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter dem lexikalischen Hinweis genannt. Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ein Durchwachen zu den reifen Baumstand (durch Samenflug) ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brucke ca. 20% der Hecke alterierend auf den Stock zu setzen. Die dargestellten Strauch- und Baum symbole sind nicht bindend (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).  
10.6 Mit der Pflanzung der Büsche ist bereits in der ersten Pflanzungsperiode nach Bezug des Grundstückes zu beginnen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungspflanzungen bleibt (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).  
10.7 Es werden die Arten der Pflanzensorten A, B und C an entsprechenden Stellen sind auch dekorative Blütensträucher, Koniferen sowie Blatt- und Blütenstauben zulässig.  
10.8 Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen bei einer Substratstärke von mindestens 8 cm mit Grasem, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).

**Baufeld 2:**  
10.9 Die Flächen zwischen und unter den Modulatschen, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Befestigungsflächen bedeckt sind, sind als Freizeitanlagen zu erhalten. Sie sind nach der Baumaßnahme mit kraut- und staudenerhellen Regengasogut Ursprungsgelände B, C "Erz- und Ebsandsteingebirge") anzusehen und maximal 2 pro Jahr abschmittungsweise zu mähen (Starflehmäh), frühestens jedoch Anfang Juli jedes Jahres. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von synthetischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Pflege der Wiesenanlage erfolgt durch den Grundstückseigentümer (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).

**11. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

**Baufeld 1:**  
11.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind den Flurstücken 714/1 und 714/2 Gemarkung Dittersdorf entlang des Radweges / der Bundesstraße B 180 sind in ihrem Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18 920 während der Bauphase wirksam zu schützen.  
11.2 **Kompensationsmaßnahmen Artenschutz** (siehe auch Festsetzungen Nr. 8 und 10)

**Baufeld 2:**  
12.1 **Lerchenfänger (FCS 1-Maßnahme Artenschutz):** In der Umgebung des Plangebietes sind in Summe drei Lerchenfänger innerhalb vorhandener Ackerflächen, zwei Lerchenfänger je Hektar in gleichmäßiger Verteilung, anzulegen. Dazu sind Schläge zu nutzen, die im Wintergetreide oder Raps bestellt werden. Zu bewegen sind Schläge ab einer Größe von 5 ha. Die Größe der Fenster beträgt ca. 20 m² bei Wintergetreide oder 40 m² bei Winteraps. Die Lerchenfänger sind mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert, sodass mit Beginn der Brutzeiten die entsprechenden Ausweichplätze zur Verfügung stehen. Aufgrund der wechselnden Fruchtfolge über die zukünftige Lage der Bewirtschaftung hinweg können zum aktuellen Stand der Planung keine konkreten Flurstücke als Ort der Maßnahme benannt werden. Die Maßnahmen und deren Kontrollmöglichkeit sind zwischen den Landschaftsbehörden und dem Vorhabenträger vertraglich abzustimmen und zu sichern.  
12.2 **Anbringung von Nisthilfen im Gewerbegebiet (FCS 4-Maßnahme Artenschutz):**  
- Je Neubau Gebäude: 2x Fledermaus-Fassadenquartier (z.B. Fledermaus-Fassadenquartier IFO der Firma Schwelger oder typologisch), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, unterschiedliche Expositionen sowie freien Anflug beachten.  
- Je Neubau Gebäude: 1x Vogelkasten (z.B. Nischenbrötchen Fassaden-Einbaustaken der Firma Schwelger oder typologisch oder z.B. 1x Mauerseglerkasten-gemessen befestigen einer Stanzenserie Mauersegler-Serie Nr. 17A (Sachs) der Firma Schwelger oder typologisch), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost, freien Anflug beachten.  
12.3 **Anbringung von Nisthilfen im Solarpark (FCS 5-Maßnahme Artenschutz):**  
- Je ungenutzte Module: 1x Nisthilfe für Stax (z.B. Nisthilfe SSV Q 45 mm der Firma Schwelger oder typologisch), Mindestabstand von 10 m zu typischen Nistkästen einhalten, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost.  
- je gerade Modulreihe: 1x Nisthilfe für Meisen/Sperlinge (z.B. Nisthilfe SSV Q 34 mm der Firma Schwelger oder typologisch), Mindestabstand von 10 m zu typischen Nistkästen einhalten, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost.  
- In Summe 3x Insektenhotel (z.B. Insektenstivand der Firma Schwelger oder typologisch), regengeschützt aus den Modulreihen mit größtmöglichem Abstand zueinander aufhängen.

### Teil B Textteil

- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)**
- 12. Gestaltung der Gebäude, Dächer**
- 12.1 Gestaltung der Gebäude, Dächer**  
12.1 Das Dach der Hauptgebäude sind als Satteldach bis max. 30° Dachneigung, als Flach- oder Pultdach zu gestalten.
- 12.2 Sonnenschutzmaßnahmen**  
12.2 Sonnenschutzmaßnahmen auf Dächern sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende Bundesstraße B 180 ausgeschlossen wird.
- 13. Gestaltung der Gebäude, Fassaden**
- Baufeld 1:**  
13.1 An Fassaden sind keine leuchtfarbige Farben unzulässig.  
13.2 PV-Module an den Fassaden sind zulässig.
- 14. Einfriedung**
- Baufeld 1, Baufeld 2:**  
14.1 Als Einfriedungen sind Stahlnachtschlingentzäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Maschenweitezäune an den der Straße angrenzenden Grundstücksgrenzen zulässig; Mauern in geringerer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zugelassen werden.  
14.2 Werden Hecke als Einfriedungen verwendet sind nur heimische und standortgerechte Gehölze zulässig.  
14.3 Einfriedungen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches, auch außerhalb der Baugrenze zulässig.  
14.4 Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodendruck (ca. 15 bis 20 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stahlrähm im bodennahen Bereich ist unzulässig.

- 1.8 Folgende Nutzungen sind nicht Bestandteil der zulässigen Nutzung:  
- Anlagen zur Gewinnung von Gas und Energie aus Biomasse  
- Windenergieanlagen  
- Die unter Ziffer 1.6 festgesetzten Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie unter Ziffer 1.7 festgesetzten Art der zulässigen baulichen Nutzung entfallen nur Wirksamkeit bis zur durch die Gemeinde Amtsberg öffentlich bekannt gemachten endgültigen Nutzungsaufgabe einschließlich vollständigen Rückbau oder am Standort realisierten Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 BauGB)
- 5. Verkehrsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6. Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 7. Mit Geh-, Fahr- und Lüftungswegen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Maßnahmenkonzept Artenschutz (FCS-Maßnahmen))

- 9. Vorkorrekturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Maßnahmenkonzept Artenschutz (FCS-Maßnahmen))
- 11. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 12. Kompensationsmaßnahmen Artenschutz (siehe auch Festsetzungen Nr. 8 und 10)
- 13. Gestaltung der Gebäude, Fassaden
- 14. Einfriedung

- 15. Werbemaßnahmen
- 16. Bauvorschriften
- 17. Abwässer
- 18. Abwässer
- 19. Abwässer
- 20. Abwässer
- 21. Abwässer
- 22. Abwässer
- 23. Abwässer
- 24. Abwässer
- 25. Abwässer
- 26. Abwässer
- 27. Abwässer
- 28. Abwässer
- 29. Abwässer
- 30. Abwässer
- 31. Abwässer
- 32. Abwässer
- 33. Abwässer
- 34. Abwässer
- 35. Abwässer
- 36. Abwässer
- 37. Abwässer
- 38. Abwässer
- 39. Abwässer
- 40. Abwässer
- 41. Abwässer
- 42. Abwässer
- 43. Abwässer
- 44. Abwässer
- 45. Abwässer
- 46. Abwässer
- 47. Abwässer
- 48. Abwässer
- 49. Abwässer
- 50. Abwässer

- 15. Werbemaßnahmen
- Baufeld 1:
  - 15.1 Nicht zulässig sind:
    - Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
    - Lichtwerbung in großen Flächen
    - Skybeamer und sich bewegende Projektionen
    - Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen
  - 15.2 Außer der an der Fassade angebrachte Werbemaßnahmen ist pro Betrieb oder Einrichtung nur eine weitere feststehende Werbemaßnahme auf strukturellen Standortmarken oder auf Dach der Gebäude mit einer Größe von maximal 10 m² begrenzt. Ausnahmemaßnahmen sind bei Grundstücken > 1 ha zwei Werbemaßnahmen zulässig.
  - 15.3 Werbemaßnahmen in einer Höhe von über 15,0 m über OK Terrain sind unzulässig. Ausschlaggebend ist der höchste Punkt der Anlage.
- Verfahrensvermerke
- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Chemnitz Straße West" wurde vom Gemeinderat am 24.10.2022 (Beschluss Nr. ...) beschlossen und durch Veröffentlichung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. ... vom ... .. bekannt gemacht.
- Datum: Krause Bürgermeister Siegel
- 2. Der Gemeinderat hat am 27.03.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes M 1:1.000 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. ...).
- Datum: Krause Bürgermeister Siegel
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. 7 vom 04.04.2023 im Rahmen einer Auslegung vom 17.04.2023 bis einschließlich 23.05.2023 durchgeführt.
- Datum: Krause Bürgermeister Siegel
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.04.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Datum: Krause Bürgermeister Siegel
- 5. Der Gemeinderat hat am ... .. (Beschluss Nr. ...) den Entwurf des Bebauungsplanes, Maßstab 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Datum: Krause 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 ... .. bis einschließlich ... .. nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Amtsberg (www.amtsberg.eu) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen im o.g. Zeitraum durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Während dieser Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
- Datum: Krause Bürgermeister Siegel
- 7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... .. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Datum: Krause Bürgermeister Siegel
- 8. Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... .. (Beschluss Nr. ...) bis abschließend abgezwungen worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Datum: Krause 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: Krause Bürgermeister Siegel
- 10. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.  
Datum: Krause Bürgermeister Siegel
- 11. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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 ... .. im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. ... .. öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang gültig zustande gekommen sind, die Begründung zum Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Der in Kraft getragene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sächsisches Erzgebirgskreis angezeigt.  
Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.  
Datum: Krause Bürgermeister Siegel

- 16. Bauvorschriften
- 17. Abwässer
- 18. Abwässer
- 19. Abwässer
- 20. Abwässer
- 21. Abwässer
- 22. Abwässer
- 23. Abwässer
- 24. Abwässer
- 25. Abwässer
- 26. Abwässer
- 27. Abwässer
- 28. Abwässer
- 29. Abwässer
- 30. Abwässer
- 31. Abwässer
- 32. Abwässer
- 33. Abwässer
- 34. Abwässer
- 35. Abwässer
- 36. Abwässer
- 37. Abwässer
- 38. Abwässer
- 39. Abwässer
- 40. Abwässer
- 41. Abwässer
- 42. Abwässer
- 43. Abwässer
- 44. Abwässer
- 45. Abwässer
- 46. Abwässer
- 47. Abwässer
- 48. Abwässer
- 49. Abwässer
- 50. Abwässer

### Satzung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Chemnitz Straße West" in Amtsberg, OT Dittersdorf

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2018 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) 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 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg am ... .. und der Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Chemnitz Straße West" in Dittersdorf bestehend aus Planzeichnung (Teil A), M 1 : 1.000 M 1 : 2.000 und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Amtsberg, Krause Bürgermeister Siegel

### Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** als Verordnung über die Darstellung des Plannhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2018 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.
- Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsPLG)** vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 708), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

### Gemeinde Amtsberg Erzgebirgskreis

Lage im Raum - Vorhaben

### Bebauungsplan Gewerbegebiet "Chemnitz Straße West" in Amtsberg, OT Dittersdorf - Entwurf

**SCZ** Sachsen Consult Zwickau Ingenieur- und Architekturbüro  
Am Parksteig 37 05329 Henrichsdorf Tel. 03723 - 473 93 0  
Maßstab 1:1.000 / 1:2.000 September 2023