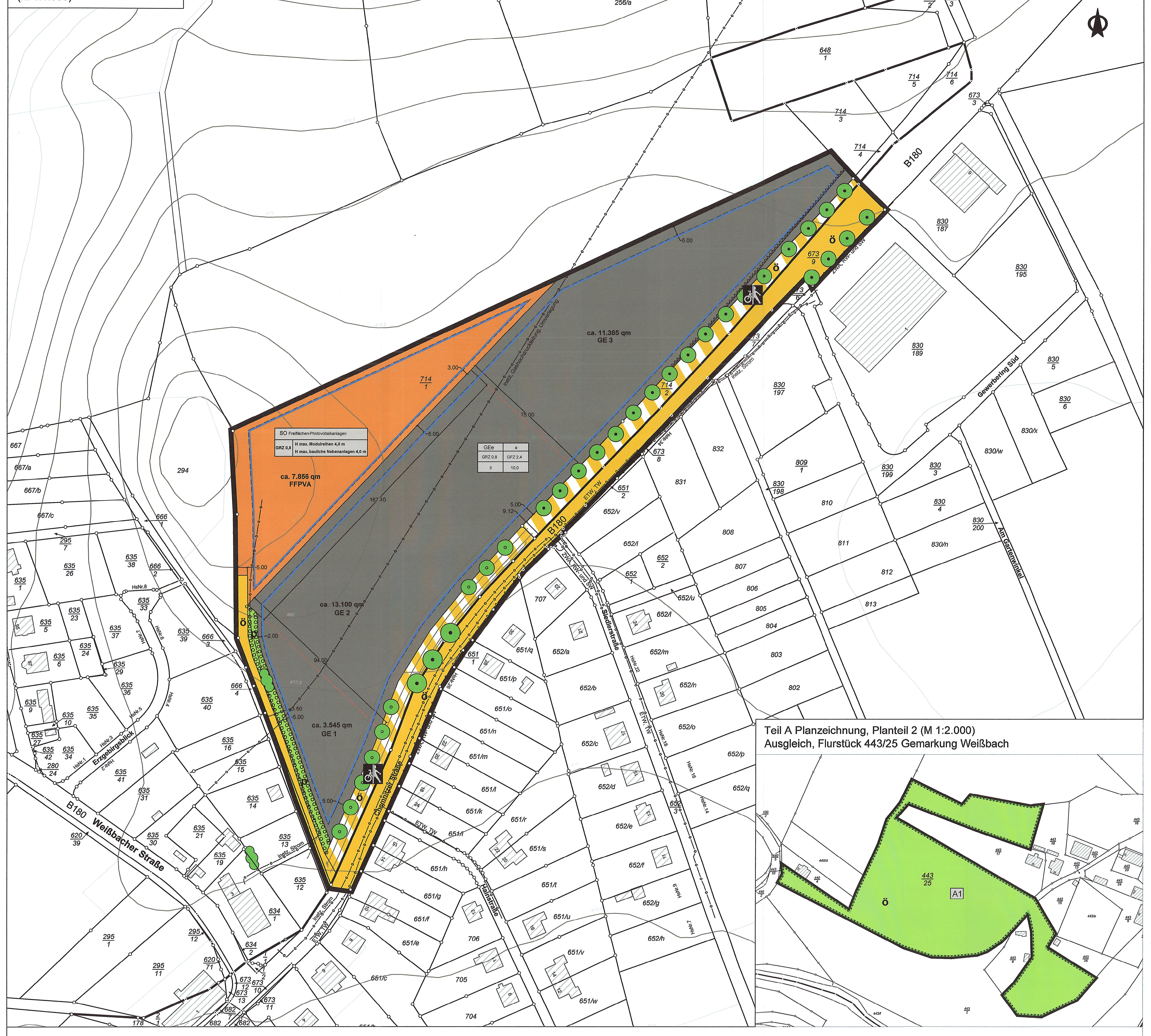
Teil A Planzeichnung, Planteil 1
(M 1:1.000)



Quelle: Kartengrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte 07/2023, GeoSN, dl-de/by-2-0

IV Hinweise zur Planung

1 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben. Der Einbau von standortfremden Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den §§ 6 und 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten 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 (Schadstoffeinträge, Vermischung mit Abfällen). Werden im Rahmen des Bauvorhabens, insbesondere bei tiefbautechnischen Maßnahmen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG bekannt oder verursacht, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

2 Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet (Allgemeinverfügung des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 19.11.2020, in Kraft getreten am 31.12.2020 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 das 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 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, 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 dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§15 SächsKrWBodSchG). Bei Bodenaufschlussen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Geologiedatengesetz GeolDG) zu beachten.

Geologische Untersuchungen sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). 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 (LfULG) zu übermitteln (§§ 9, 10 GeolDG).

4 Vermessungs- und Grenzpunkte

Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).

5 Altbergbau

Da in diesem historischen Altbergbaugebiet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, sollten Baugruben und Fundamentgräben einer Baugrundbegutachtung auf das Vorkommen von Gangausbissbereichen und Spuren alten Bergbaus ingenieurgeologisch überprüft werden. Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 Polizeiverordnung das Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächs. Hohlraumverordnung vom 28.02.2022) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

6 Kampfmittel

Sollten bei der Bauausführung verdächtige kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sächs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

7 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 Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

8 Archäologie

Nach § 14 SächsDSchG 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 bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden.

9 Hinsichtlich eventuell geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen" zu beachten.

10 Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende Gehölzarten m Bereich des Gewerbestandortes zur Verwendung empfohlen:

Baumpflanzungen:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Gem. Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme).

Strauchpflanzungen:

Cornus sanguineum (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen - giftig!), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Purgir-Kreuzdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

11 Hinweise zum Artenschutz

V1: 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" und R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren.

V2: 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.

V3: Ab April bis in den Juli erstreckt sich die Brutzeit der Feldlerche. Um den Verlust besetzter Nester zu vermeiden, ist der Baubeginn auf der überplanten Fläche auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutsaison der Feldlerche zu legen bzw. sind vor Ankunft der Feldlerche im möglichen Brutgebiet und während der Bauzeit durch den Vorhabenträger entsprechende Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen (Absperr-Warnband). Der Baubetrieb innerhalb der Brutsaison ist kontinuierlich fortzusetzen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist mit einer Wiederaufnahme der Arbeiten entweder wieder bis zum Ende der Brutsaison abzuwarten oder es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

V4: Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: 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 Leuchtpunkthöhe; Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum Natrium-Niederdrucklampen (NA), Natrium- Hochdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen.

V5: Vermeidung der Anlage von sterilen Schottergärten als Vorgarten/Landschaftselement.

V6: Schutz des Brutplatzes des Mäusebussards (oder anderer Greifvogelarten an diesem Standort) durch eine dem Feldgehölz abgewandte temporäre und permanente Zuwegung von Süden aus.

Teil A - Planzeichnung

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

LEGENDE

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

GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO - Baufeld 1
SO FFPVA	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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

ö	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
ö	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
🚲	Geh-/ Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

—○—○—	unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung des Mediums
Strom	Stromleitung (inetz GmbH)
Gas	Gasleitung (inetz GmbH)
TW	Trinkwasserleitung (Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW)
SW	Schmutzwasserleitung (Zweckverband "Kommunale Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorand - ZWA Hainichen)
RW	Regenwasserleitung (ZWA Hainichen)

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

p	private Grünfläche
ö	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)

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

sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereich 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
z.B. 869/10	Flurstücksnummer
—14.61—	Bemassung (Meter)
▨ 21	baulicher Bestand
∼	Geländehöhen
— —	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Nutzungsschablonen

GEe

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Anzahl der Vollgeschosse	max. Höhe der baulichen Anlagen, Oberkante OK

SO

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	max. Höhe der baulichen Anlagen, Oberkante OK

Teil B Textteil

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

1 Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baufeld 1 (GEe):

1.1 Es wird ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) 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, die das Wohnen nicht wesentlich stören (tags max. 60 dB(A), nachts max. 45 dB(A)).
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 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)
- Einzelhandelsnutzungen.

1.4 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Auch ist innerhalb des Gewerbegebietes GEe die Anlage einer Freiflächen-Photovoltaikanlage unzulässig.

1.5 Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten 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 Baugebiet ansässigen Hauptbetriebs stehen und dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist.

Baufeld 2 (SO):

1.6 Sondergebiet erneuerbare Energien: Das Gebiet ist nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonsiges 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. Trafo-, Übergabestation) dienen.

1.8 Folgene Nutzungen sind nicht Bestandteil der zulässigen Nutzung:
- Anlagen zur Gewinnung von Gas und Energie aus Biomasse
- Windenergieanlagen.

1.9 Die unter Ziffer 1.6 festgesetzten Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie unter Ziffer 1.7 festgesetzte Art der zulässigen baulichen Nutzung entfalten nur Wirksamkeit bis zur durch die Gemeinde Amtsberg öffentlich bekannt gemachten endgültigen Nutzungsaufgabe einschließlich vollständigem Rückbau der am Standort realisierten Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Als Folgenutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

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 2,4 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 Wandhöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten Erschließungsstraße (B 180) festgesetzt.

Baufeld 2:

2.5 Die maximal überbaubare Grundstücksfläche - hier definiert als die durch Photovoltaikmodule überdeckte Bodenfläche in Senkrechtprojektion, 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 (Modultische sowie Nebenanlagen wie Trafo-, Wechselrichterstationen etc.) beträgt 4,0 m. Sie ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Photovoltikmodule bzw. zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes (Höhensystem DHHN2016).

2.7 Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Modultische wird mit mindestens 60 cm festgesetzt. Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen sind Meter über der natürlichen Geländeoberkante (Höhensystem DHHN2016).

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 150 m begrenzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt (§ 23 BauNVO). Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 6 SächsBO.

3.3 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.

Baufeld 2:

3.4 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt (§ 23 BauNVO). Hauptanlagen (Solarmodule) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Sonstige baulichen 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 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.

Baufeld 1 / Baufeld 2:

4.2 Die der Versorgung des Baugebietes 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)

Baufeld 1:

5.1 Pro Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt von der Chemnitzer Straße zulässig. Ab einer Grundstücksgröße 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 Chemnitzer Straße angrenzend an das Gewerbegebiet ist ein Radweg mit einer Gesamtbreite von 3,50 m (Radweg einschl. Bankett) in Verlängerung zu dem bestehenden Radweg anzuordnen.

Baufeld 2:

5.3 Es ist eine Grundstückszufahrt über den öffentlichen Feld- und Waldweg (Flurstück 666/1 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 unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Alle Stellflächen und untergeordnet genutzte befestigte Flächen, wie Fußwege und Feuerwehrflächen sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in den umliegenden Grünflächen verbracht werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. Fahrbahnen und Lagerflächen dürfen bituminös 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 einzelfallbezogene Versickerungs- und Rückhaltelösungen wie z.B. Retentionszisternen, Regenrückhaltebecken vorzusehen. Auf Antrag kann beim zuständigen Abwasserzweckverband ZWA eine auf jeweils 15 l/s pro Einleitstelle gedrosselte Niederschlagswassereinleitung erfolgen. Insgesamt stehen zwei Einleitstellen auf der Chemnitzer 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 Modulreihen und möglichen Nebenanlagen sind versickerungsfähig (z.B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine) anzulegen.

7 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)

7.1 Auf der festgesetzten Kompensationsfläche, Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach sind auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m² mind. 40 Obstbäume zwischen den Gehölzreihen zu pflanzen (Stammlänge 160 cm - 180 cm, Stammumfang mind. 7 cm). Die Pflanzung soll zwischen November und März in frostfreier Zeit erfolgen. Die Pflanzabstände sind variabel zu gestalten, jedoch sind mind. 10 m - 12 m einzuhalten. Nach der Baumpflanzung ist ein standortgerechtes arten- und kräuterreiches Grünland zu entwickeln (FCS 2-Maßnahme Artenschutz).
Es sind folgenden alte Sorten zu verwenden:
Apfelsorten: Antonowka, Boikenapfel, Harberts Renette, Herrnhut, Kaiser Alexander, Nordhausen, Rote Sternrenette.
Birnensorten: Gute Graue, Gute Luise, Marianne, Petersbirne, Phillipsbirne, Poiteau.
Kirschsorten: Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpel.
Pflaumensorten: Hauszweschge, Große Grüne Reneklode, Kirkes Pflaume, Viktoriapflaume, Wangenheims Frühzweschge.
Bei der Bepflanzung und den Unterhaltungsmaßnahmen des Flurstücks im Außenbereich sind die gesetzlichen Vorschriften einschließlich deren Verbotstatbestände für Ufer- und Gewässerrandstreifen gemäß § 24 SächsWG i.V.m. § 38 WHG zu beachten und einzuhalten.

7.2 Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Amtsberg und den Investoren sichert die Umsetzung, die spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen hat.

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

Baufeld 1:

8.1 Im eingeschränktem Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
- tags 60 db(A)
- nachts 45 dB(A).

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

Baufeld 1:

9.1 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).

9.2 Im Bereich der PKW-Stellplätze ist je 10 neu geplante Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm (14 bis 16 cm Stammumfang) im Zusammenhang mit den geplanten Stellflächen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).

9.3 Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 m² versiegelte Fläche ein hochwüchsiger, standortgerechter Obst- oder Laubbaum (Vogelnährgehölz) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).

9.4 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).

9.5 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches GEe ist eine ca. 5,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Vogelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe vorzusehen (artengerechte Pflanzabstände in Hecken 1 St./ 3 m²). Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter den textlichen Hinweisen genannt. Die Gehölzpflanzung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand (durch Samenanflug) ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit ca. 20% der Hecke alternierend auf den Stock zu setzen. Die dargestellten Strauch- und Baumsymbole sind nicht bindend (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).

9.6 Mit der Pflanzung der Bäume und Sträucher ist bereits in der ersten Pflanzenperiode nach Bezug der Gebäudes zu beginnen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Gehölze frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).

9.7 Es werden die Arten der Pflanzenliste empfohlen. An repräsentativen Stellen sind auch dekorative Blütensträucher, Koniferen sowie Blatt- und Blütenstauden zulässig.

9.8 Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräuter zu bepflanzen und zu unterhalten (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).

Baufeld 2:

9.9 Die Flächen zwischen und unter den Modultischen, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind als Extensivgrünland zu entwickeln. Sie sind nach der Baumaßnahme mit kraut- und staudenreichem Regiosaatgut Ursprungsgebiet 8: "Erz- und Elbsandsteingebirge") anzusäen und maximal 2 x pro Jahr abschnittsweise zu mähen (Staffelmahd), frühestens jedoch Anfang Juli jedes Jahres. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch den Grundstückseigentümer (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).

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

10.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume auf den Flurstücken 714/1 und 714/2 Gemarkung Dittersdorf entlang des Radweges / der Bundestraße B 180 sind in ihrem Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18 920 während der Bauphase wirksam zu schützen.

11 Kompensationsmaßnahmen Artenschutz (siehe auch Festsetzungen Nr. 8 und 10)

11.1 Lerchenfenster (FCS 1-Maßnahme Artenschutz): In der Umgebung des Plangebietes sind in Summe drei Lerchenfenster innerhalb vorhandener Ackerflächen, zwei Lerchenfenster je Hektar in gleichmäßiger Verteilung, anzulegen. Dazu sind Schläge zu nutzen, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden. Zu bevorzugen sind Schläge ab einer Größe von 5 ha. Die Größe der Fenster beträgt ca. 20 m² bei Wintergetreide oder 40 m² bei Winterraps. Die Lerchenfenster sind mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Aufgrund der wechselnden Fruchtfolge über die zukünftigen Jahre 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 Landwirtschaftsbetrieben und dem Vorhabenträger vertraglich abzustimmen und zu sichern.

11.2 Anbringen von Nisthilfen im Gewerbegebiet (FCS 4-Maßnahme Artenschutz):
- Je Neubau Gebäude: 2x Fledermaus-Fassadenquartier (z.B. Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ der Firma Schwegker oder typgleich), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, unterschiedliche Expositionen sowie freien Anflug beachten.
- Je Neubau Gebäude: 1x Vogelnistkasten (z.B. Nischenbrüterkasten Fassaden-Einbaukasten 1HE der Firma Schwegler oder typgleich oder z.B. 1x Mauersegler-Kolonie-Nistkasten ohne Starensperre Mauersegler-Serie Nr. 17A (3fach) der Firma Schwegler oder typgleich), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost, freien Anflug beachten.

11.3 Anbringung von Nistkästen im Solarpark (FCS 5-Maßnahme Artenschutz):
- je ungerade Modulreihe: 1x Nisthöhle für Star (z.B. Nisthöhle 3SV Ø 45 mm der Firma Schwegler oder typgleich), Mindestabstand von 10 m zu typgleichen Nistkästen einhalten, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost.
- je gerade Modulreihe: 1x Nisthöhle für Meisen/Sperlinge (z.B. Nisthöhle 3SV Ø 34 mm der Firma Schwegler oder typgleich), Mindestabstand von 10 m zu typgleichen Nistkästen einhalten, Ausrichtung Flugloch Ost oder Südost.
- in Summe 3x Insektenhotel (z.B. Insektennistwand der Firma Schwegler oder typgleich), regengeschützt an den Modulreihen mit größtmöglichem Abstand zueinander aufhängen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

12 Gestaltung der Gebäude, Dächer

Baufeld 1:

12.1 Das Dach der Hauptgebäude sind als Satteldach bis max. 30° Dachneigung, als Flach- oder Pultdach zu gestalten.

12.2 Dachaufbauten in Form von Dachgauben, Oberlichtern und technischen Anlagen (Lüftungs- und Klimaanlagen, Aufzugschächte etc.) sind zulässig. Hierfür ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu maximal 3,0 m zulässig.

12.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen 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 reine leuchtkräftige Farben unzulässig.

13.2 PV-Module an den Fassaden sind zulässig.

14 Einfriedung

Baufeld 1, Baufeld 2:

14.1 Als Einfriedungen sind Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Maschendrahtzäune sind an den der Straße abgewandten Grundstücksgrenzen zulässig. Mauern in geringerer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zugelassen werden.

14.2 Werden Hecken 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 Bodenabstand (ca. 15 bis 20 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

15 Werbeanlagen

Baufeld 1:

15.1 Nicht zulässig sind:
- Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- Lichtwerbung in grellen Farben
- Skybeamer und sich bewegende Projektionen
- Werbeablagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

15.2 Außer der an der Fassade angebrachte Werbeanlage ist pro Betrieb oder Einrichtung nur eine weitere freistehende Werbeanlage auf konstruktiven Standvorrichtungen oder auf Dächern der Gebäude mit einer Größe von maximal 10 m² begrenzt. Ausnahmsweise sind bei Grundstücken > 1 ha zwei Werbeanlagen zulässig.

15.3 Werbeanlagen 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 "Chemnitzer Straße West" wurde vom Gemeinderat am 24.10.2022 beschlossen (Beschluss Nr.: 13/10/2022).

Datum: 26.11.2025 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. 01/03/2023).

Datum: 26.11.2025 Krause Bürgermeister Siegel

3.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im elektronischen Amtblatt der Gemeinde Nr. 7 vom 04.04.2023 im Rahmen einer Auslegung vom 17.04.2023 bis einschließlich 23.05.2023 durchgeführt.

Datum: 26.11.2025 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: 26.11.2025 Krause Bürgermeister Siegel

5.
Der Gemeinderat hat am 25.09.2023 (Beschluss Nr. 123/09/2023) den Entwurf des Bebauungsplanes, Maßstab 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Datum: 26.11.2025 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 23.10.2023 bis einschließlich 28.11.2023 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: 26.11.2025 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 18.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 26.11.2025 Krause Bürgermeister Siegel

8.
Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.08.2025 (Beschluss Nr.: 01/08/2025 bis 73/08/2025) abschließend abgewogen worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: 26.11.2025 Krause Bürgermeister Siegel

9.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 18.08.2025 (Beschluss Nr.: 74/08/2025) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Datum: 26.11.2025 Krause Bürgermeister Siegel

10.
Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: 28.11.2025 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 03.12.2025 im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Nr. 17/2025 sowie durch Abdruck in der Regionalausgabe Zschopau der "Freien Presse" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Ver- fahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechts- folgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Ent- schädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 der Gemeinde- ordnung 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 gültig zustande gekommen. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
Die Satzung wird dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Datum: 03.12.2025 Krause Bürgermeister Siegel

Satzung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Chemnitzer 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 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. 323) 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 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist ~~wird~~ nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Amtsberg am 18.08.2025 und der Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Chemnitzer Straße West" in Dittersdorf bestehend aus Planzeichnung (Teil A), M 1 : 1.000 / M 1 : 2.000 und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Amtsberg, 28.11.2025 Krause Bürgermeister Siegel

Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitplanung 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 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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) 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. 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

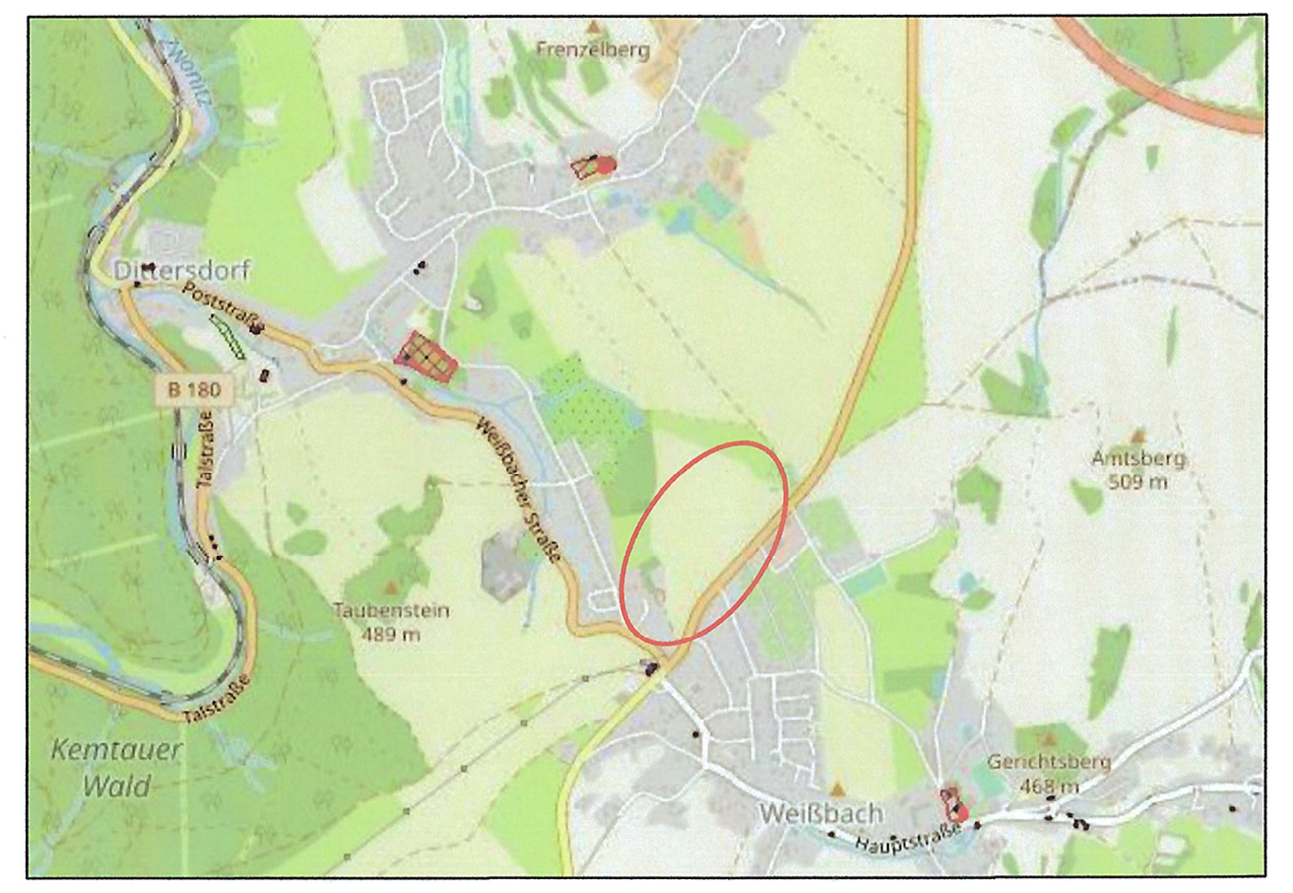
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen - Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.06.2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22.07.2024 (SächsGVBl S. 672) geändert worden ist.

Gemeinde Amtsberg
Erzgebirgskreis



Lage im Raum - Vorhaben

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Chemnitzer Straße West" in Amtsberg, OT Dittersdorf

SCZ Sachsen Consult Zwickau
Ingenieur- und Architekturbüro
Am Fuchsgrund 37 09337 Hohenstein-Ernstthal Tel.: 03723 - 67 93 93 0

Maßstab 1:1.000 / 1:2.000 Juni 2025