



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

IV Hinweise zur Planung

- Bodenschutz**
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBoDSchG gehört dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Gefändegestaltung). Sonstige nichtwässrige Erdmassen der Ablagerungen oder des Ausbaues sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzulagern bzw. zur Vermeidung abzugeben. Der Einbau von standortfremdem Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht richtet sich nach den §§ 6 und 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.
- Kampfmittel**
Da in diesem historischen Altbergbaugeliet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, sollen Baugruben und Fundamentgräben einer Baugrubengutachtung auf das Vorkommen von Gangausstüßereichen und Spuren alten Bergbaus ingenieurtechnisch überprüft werden. Über eventuell angelegene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Reststoffen (Sächs. Hohlraumverordnung vom 28.02.2022) das Sächsische Oberbergamt in Kermitz zu setzen.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt in einem festgelegten Radomvorsorgegebiet (Allgemeinverfügung des Sächs. Landesamtes für Umwelt und Geologie vom 10.11.2020). 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 Eindringen von Radon aus dem Boden in Gebäude verhindert oder erheblich erschwert wird.
- Baugrunduntersuchungen**
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 (DIN EN 1997-2 durchgegliedert werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. geoforensische 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 Bohrergebnismitteilungsspflicht gemäß Geodatenzugangsgesetz (GeoDG) zu beachten.
- Geologische Untersuchungen** sowie die dazu gehörenngenen Wasserdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LULG als zuständige Behörde in Sachverständigenberichten (§ 8 GeoDG). 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).
- Vermessungs- und Grenzpunkte**
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu besetzen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sachs. Vermessungs- und Katastergesetz SachsVermKat).
- Altbergbau**
Da in diesem historischen Altbergbaugeliet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, sollen Baugruben und Fundamentgräben einer Baugrubengutachtung auf das Vorkommen von Gangausstüßereichen und Spuren alten Bergbaus ingenieurtechnisch überprüft werden. Über eventuell angelegene Spuren alten Bergbaus ist gemäß § 4 Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Reststoffen (Sächs. Hohlraumverordnung vom 28.02.2022) das Sächsische Oberbergamt in Kermitz zu setzen.
- Immissionsschutz**
Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schallemissionen ist gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der DIN 4020 (DIN EN 1997-2 durchgegliedert werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächs. Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Ggf. geoforensische 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 Bohrergebnismitteilungsspflicht gemäß Geodatenzugangsgesetz (GeoDG) zu beachten.
- 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 auszuführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfundstellen gemäß § 20 SächsDschG hinzuweisen. Die Fundstellen sind vor Zerstörung zu sichern. Die Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie zu melden. Hinsichtlich eventueller geplanter Baumaßnahmen ist das „Marktleit über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung zu beachten.
- Neben Ob- und Untergeländen aller Art werden folgende Gehärtzarten in Bereich des Gewerbestandes zur Vermeidung empfohlen:**
Baupflanzungen:
Acor platensis (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rothbuche), Fraxinus excelsior (Geme. Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme).
Strauchpflanzungen:
Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Grennflügel Weißdorn), Crataegus baccata (Zweigrüfler Weißdorn), Eucalyptus europaeus (Pflaumenhecken - grüflig), Lonicera xylosteum (Hoeckerkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Purpur-Kreuzdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Hinweise zum Artenschutz**
V1: Erhaltung der vorhandenen Gehölze / strukturierter Grünflächen außerhalb der Baufelder. Die zu erhaltenen Baumbestände sind während der Bauphase zu schützen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 18920: 2014-07 „Vegetationsschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationszonen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP 4 umzusetzen, einzuhalten und zu kontrollieren. Die Regelwerke können in der Bibliothek der TU Chemnitz eingesehen werden.
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 überbauten Fläche auf einen Zeitpunkt außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zu legen bzw. sind vor Ankunft der Feldlerche im möglichen Brutgebiet und während der Bauzeit durch den Vorhabenträger entsprechende Vergrünungsmaßnahmen zu ergreifen (Absperr-Warnband). Der Baubetrieb innerhalb der Brutzeit ist kontinuierlich fortzusetzen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist mit einer Wiederaufnahme der Arbeiten entweder wieder bis zum Ende der Brutzeit abzuwarten oder es ist eine ökologische Bauleitung durchzuführen.
V4: Beleuchtungskonzept für Fledermäuse: Reduzierung der Beleuchtung von Gebäuden und Verkaufsfächern auf ein Mindestmaß (räumlich) bzw. eine bedarfsgerechte Mindestzeit (zeitlich) Abstrahlung nach unten in geringem Winkel (bzw. Fassadenbeleuchtung / Anstrahlung); geringe Leuchtpunktgröße; 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 Vorgärten/Landschaftselement.
V6: Schutz des Brutplatzes des Mäusebussards (oder anderer Greifvogelarten an diesem Standort) durch eine dem Feldgehölz abgewandte temporäre und permanente Zuegung von Vöden aus.

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

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

o Straßenverkehrsfläche, öffentlich

o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

o Geh-/Radweg

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

unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung des Mediums

Gas Strom Gasleitung (freies Gelände) Trinkwasserleitung (Erzgebirge Trinkwasser GmbH ETW) TW Schmutzwasserleitung (Zweckverband "Kommunale Wasserversorgung"/ Abwasserentsorgung Mittleres Erzgebirgsvorland - ZWA Hainichen) RW Regenwasserleitung (ZWA Hainichen)

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)

o Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (wird im Entwurf ergänzt)

o Anpflanzung von Obstbäumen

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

o Anpflanzen Bäume

o Anpflanzen Sträucher

o Erhaltung Bäume

sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (10 Meter von der äußeren befestigten Fahrbahnkante der B 180)

Hinweise

Nutzungsschablonen	
GE	Flurstücksgrenze
z.B. 800	Flurstücksnummer
14-18	Bemassung (Meter)
o	baulicher Bestand
o	Geländehöhen
o	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Teil B Textteil

- II Baurechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1 Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung**
(§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Baufeld 1 (GE):
- Es wird ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Es sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
 - Gewerbebetriebe 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 ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - 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)
 - Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergrünungsflächen) werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Auch ist innerhalb des Gewerbegebietes GE die Anlage einer Freizeitanlage (Freizeitanlage) zulässig.
 - Freizeitanlagen/Photovoltaikanlage unzulässig. Ausnahmen können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen eines Handvertriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baubetrieb ansässigen Hauptbetriebe stehen und dessen Verkaufsfäche der Betriebsfläche untergeordnet ist.
- Baufeld 2 (SO):
- Sondergebiet erneuerbare Energien: Das Gebiet ist nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeitanlagen/Photovoltaikanlage" festgesetzt.
 - Innere 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. Trafó-, Übergabestation) dienen.

- 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 Freizeitanlagen/Photovoltaikanlage sowie unter Ziffer 1.7 festgesetzten baulichen Nutzung entfallen nur Wirksamkeit bis zur durch die Gemeinde Amtsberg öffentlich bekannt gemachten endgültigen Nutzungsaufgabe einschließlich vollständigen Rückbau oder am Standort realisierten Freizeitanlagen/Photovoltaikanlagen.
- 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 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 Klimaanlagen, 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 Senkrechtrichtung, 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 (Modulische sowie Nebenanlagen wie Trafó-, Wechselrichterstationen 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 Modulische wird mit mindestens 60 cm festgesetzt. Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen sind Meter über der natürlichen Geländeoberkante.
- 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 Gebäudehöhe 50,0 m überschreitet. Die maximale zulässige Länge wird auf 150 m begrenzt.
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planentwurf durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt (§ 23 BauNVO). Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen zwischen den Baugrundstücken gilt § 3 SächsBO.
3.3 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeanteile bis zu 1,50 m überschritten werden.
Baufeld 2:
3.4 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planentwurf 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.
- 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 eigenen Grundstücken herzustellen.
Baufeld 1 / Baufeld 2:
4.2 Die der Versorgung des Baugelbietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.
- Verkehrflächen (§ 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 Grundstücke 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 einsch. Bankett) in Verlängerung zu dem bestehenden Radweg anzulegen.
Baufeld 2:
5.3 Es ist eine Grundstückszufahrt über den öffentlichen Feld- und Waldweg (Flurstück 666 Gemarkung Dittersdorf) zulässig.
- 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 Staffflächen und untergeordnete nicht befestigte Flächen, wie Fußwege und Feuerwehrrampen 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 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 einzelflächige Versickerungs- und Rückhalteanlagen wie z.B. Retentionszisternen vorzusehen. 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 Modulreihen und möglichen Nebenanlagen sind versickerungsfähig (z.B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine) anzulegen.
- Mit Geh-, Fahr- und Lüftungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
7.1 Zur Sicherung und Freihaltung der Schutzflächen für die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungeninhalte zur Beach- und Beflaganzbereiche entsprechen den technischen Anforderungen für die Schutzflächen.
- 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))**
Auf der festgesetzten Kompensationsfläche, Flurstück 443/25 Gemarkung Weißbach sind auf einer Gesamtfläche von ca. 5.000 m² Obstbäume zwischen den Gehölzreihen zu pflanzen (Stammhöhe 100 cm - 150 cm, Stammumfang mind. 7 cm). Die Pflanzung soll zwischen November und März in frostfreier Zeit erfolgen. Die Pflanzanzahl ist variabel zu gestalten, jedoch sind mind. 10 m - 12 m anzuhalten. Nach der Baumpflanzung ist ein standortgerechtes arten- und kräuterreiches Grünland zu entwickeln (FCS 2-Maßnahme A1) anzulegen.
Es sind folgende Arten zu verwenden:
Apfelsorten: Antonovka, Borkenapfel, Harbarns Renette, Hermhut, Kaiser Alexander, Nordhäuser, Rote Sternmarne.
Nussarten: Große Nusse, Gute Luise, Mariane, Petruslinne, Philippsbirne, Polesau.
Kirschsorten: Altmünzger Meisenerkirsche, Große Schwarze Korpel, Hofedeller Riesenkirsche, Schneides Spiel Nusskirsche.
Pflaumensorten: Frühweisse, Große Große Renekelde, Kirkes Pflaume, Viktoriapflaume, Wangenheims Hainzweitsche.
Bei der Baumpflanzung und den Unterhaltungsmassnahmen des Flurstücks im Außenbereich sind die gesetzlichen Vorschriften einschließlich deren Verbotstatbestände für Ufer- und Gewässer-randstreifen nach § 24 SächsWVG i.V.m. § 38 WVG zu beachten und einzuhalten.

- 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.
- Vorkehrungen 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 Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
 - tags 60 db(A)
- 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 Freizeitanlagen 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 Laubbäum 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 entsprechender Art zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen zu bepflanzen (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).
10.3 Im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 m² versiegelte Fläche ein hochwachslager, standortgerechter Obst- oder Laubbäum (Vogelährholz) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (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 Geltungsbereichs GE ist eine ca. 5,0 m breite Hecke mit heimischen, standortgerechten Vögelschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe anzusetzen (artengerechte Pflanzstände in Hecken 1 St/ 2 m). Zur Verwendung empfohlene Arten sind unter dem lexikalischen Hinweis genannt. Die Gehölzplanung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ein Durchwachen zu einem reifen Baumstand (durch Samenanzug) 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 Baum symbole sind nicht bindend (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).
10.6 Mit der Pflanzung der Bäume ist bereits in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Baugrubes zu beginnen. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt (FCS 3-Maßnahme Artenschutz).
10.7 Es werden die Arten der Pflanzensorten, die als Ersatzpflanzen dienen sind, auch als dekorative Blütensträucher, Koniferen sowie Blatt- und Blütenstauben zulässig.
10.8 Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen bei einer Substrichtiefe 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 Modulischen, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Befestigungsflächen bedeckt sind, sind als Ersatzpflanzen zu erhalten. Sie sind nach der Baumaßnahme mit kraut- und staudenreichem Regiosaatgut Ursprungsgelbiet 8 "Erz- und Elbsandsteingebirge" anzusetzen und maximal 2 pro 100 qm abschnittsweise zu mähen (Stammhöhe), 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 Wiesenfläche 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)**
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 18920 während der Bauphase wirksam zu schützen.
12 **Kompensationsmaßnahmen Artenschutz** (siehe auch Festsetzungen Nr. 8 und 10)
12.1 Lerchenfenster (FCS 1-Maßnahme Artenschutz): In der Umgebung des Plangebietes sind in Summe drei Lerchenfenster innerhalb vorhandener Ackerflächen, zwei Lerchenfenster je Heitar 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 Lerchenfenster sind mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert, sodass mit Beginn der Brutzeit die entsprechenden Anwachshöhe auf der Verfügung stehen. Aufgrund der wechselnden Fruchtfolge über die zukünftige 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.
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 typisch), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, unterschiedliche Expositionen sowie freien Anflug beachten.
- Je Neubau Gebäude: 1x Vogelkasten (z.B. Nischenbrüterkasten Fassaden-Einbaustaken der Firma Schwelger oder typisch oder z.B. 1x Mauerseglerkasten-gemessen befestigen einer Stanzerecke Mauersegler-Serie Nr. 17A (Stach) der Firma Schwelger oder typisch), wartungsfrei, mit Fassadenfarbe streichbar, höchste Stelle, Ausrichtung Flugloch nach Ost oder Südost, freien Anflug beachten.
12.3 Anbringung von Nisthilfen in Solarkap (FCS 5-Maßnahme Artenschutz):
- Je neuere Module: 1x Nisthöhle für Stax (z.B. Nisthöhle SSV Q 45 mm der Firma Schwelger oder typisch), Mindestabstand von 10 m zu typischen Nistkästen einhalten, Ausrichtung Flugloch Ost oder Südost.
- je gerade Modulreihe: 1x Nisthöhle für Meisen/Sperlinge (z.B. Nisthöhle SSV Q 34 mm der Firma Schwelger oder typisch), Mindestabstand von 10 m zu typischen Nistkästen einhalten, Ausrichtung Flugloch Ost oder Südost.
- in Summe 3x Insektenhotel (z.B. Insektenständer der Firma Schwelger oder typisch), regengeschützt an den Modulreihen mit größtmöglichem Abstand zueinander aufhängen.

- 15 Werbeanlagen**
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 Werbeanlage ist pro Betrieb oder Einrichtung nur eine weitere feststehende Werbeanlage auf konstruktiven Standorten oder auf Dach der Gebäude mit einer Größe von maximal 10 m² begrenzt. Ausnahmen 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**
- 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
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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
 - Zum 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
 - Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss Nr.) bis abschließend abgewogen worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Datum: Krause Bürgermeister Siegel
 - 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
 - Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgesetzt.
Datum: Krause Bürgermeister Siegel
 - 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. 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 Sächsische Gem. wird auf der Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sächsische Gem. angezeigt.
Datum: Krause Bürgermeister Siegel

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 11.05.2016 (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.

Bauaufsichtsverordnung (BauVVO) - 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.

Planzielenverordnung 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 11.05.2016 (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 Parkweg 37 03029 Henningens-Enthelme Tel. 03723-4739310
Maßstab 1:1.000 / 1:2.000 September 2023