TEIL A – PLANZEICHNUNG

PLANGRUNDLAGE

- Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Freistaates Sachsen, Stand April 2020 – aktuelle Flurstücksnummern kursiv gedruckt
- Lage- und Höhenplan vom März 2008, Lagebezug GK RD83, Höhenbezug HN76, Autor: Vermessungsbüro Hoy, Hauptstraße 18b, 01823 Zschorlau ergänzt um:
- Straßenvermessung Fa. STRABAG, Stand 2013 und
- Ergänzungsvermessung vom März 2018, Autor: Vermessungsbüro Mehlhorn & Ossig GbR, Flockenstraße 27, 09385 Lugau
- Auszug Teil A – Planzeichnung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte" in der Fassung der rechtskräftigen 2. Änderung – damalige Flurstücksnummern nicht kursiv gedruckt

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiete (§9 BauNVO)

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

z.B. BMZ 8,0	Baumassenzahl (§21 BauNVO) – als Höchstmaß
z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl (§19 BauNVO) – als Höchstmaß
z.B. GH$_{max}$=20,0 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (§18 BauNVO)

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

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze (§23(3) BauNVO)

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

öffentlich	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
öffentlich / Fuß- und Radweg	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
öffentlich	Verkehrsgrün, öffentlich
▲	Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§9(1) Nr.12, 14 BauGB)

öffentlich	Flächen für Abwasserbeseitigung / Versorgungsanlagen, öffentlich
	Zweckbestimmung:
RKB	Regenklärbecken
LW	Löschwasser

6. Grünflächen
(§9(1) Nr.15 BauGB)

öffentlich	Grünfläche, öffentlich
privat	Grünfläche, privat

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9(1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

A	Umgrenzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§9 (1a) und § 1a (3) BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25a BauGB)
1	Anpflanzung Baumallee
2	Anpflanzung Strauchhecke
	Erhalt von Bäumen
	Anpflanzung von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

L_{AW} L_{RW}	Mit Leitungsrecht gemäß Teil B – Text zu belastende Fläche Zweckbestimmung: Abwasserleitung Regenwasser
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§9(6) BauGB)
1	– Bauverbotszone mit reduziertem Abstand §24(1) SächsStrG
2	– Bauvorbehaltszone §24(2) SächsStrG
	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Altbergbau) § 9 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 6 BauGB – Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß §8 SächsHohlrVO
	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Altbergbau) § 9 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 6 BauGB - Poldergebiet „Waldesruh"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Hinweise

3,0	Maßangabe in m
X	Baugrenze entfällt entlang der Geltungsbereichsgrenze der 3.BP-Änderung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung
	Leitungen unterirdisch (nachrichtlich)
ELT	Elektroleitungen
SW	Schmutzwasser
RW	Regenwasser
KSR	KSR Kabelschutzrohr MITNETZ

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
Lärmemissionskontingent Tag in dB (A)/m²	
Lärmemissionskontingent Nacht in dB (A)/m²	

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- **Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B – TEXT

3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET „HOFFELD MITTE" – STAND AUSFERTIGUNG VOM . .202

(1) Das Bebauungsplanverfahren erfolgt unter Bezug auf die mit Stand der 2. Änderung auf dem Zeichnungsblatt Nr. 1 ausgefertigte rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan. Die Ausfertigung der Satzung zur 3. Bebauungsplanänderung und -ergänzung erfolgt für deren Geltungsbereich auf Zeichnung Nr. 2. Sämtliche zeichnerische Festsetzungen werden auf der Datengrundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) getroffen. Die Erweiterungsfläche ist 6,683 ha groß.
(2) Erweiterung des bisher festgesetzten Gewerbegebiets nördlich der Hoffeldstraße unter näheren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, darunter eine Lärmemissionskontingentierung, im Gewerbegebiet **GE1**;
(3) Festsetzung von Industriegebieten **GI1 – GI4** unter näheren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, darunter eine Lärmemissionskontingentierung;
(4) Festsetzungen zur Bauweise, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten **GE** und **GE1** sowie in den Industriegebieten **GI1 – GI4**;
(5) Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke in den Industriegebieten **GI3** und **GI4**;
(6) Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen zur straßenseitigen Randeingrünung der Industriegebiete **GI3** und **GI4**;
(7) Festsetzung der vorhandenen Hoffeldstraße mit dem Einmündungsbereich in die Innere Neuwieser Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne Differenzierung in Fahrbahn, Parkplätze und Gehweg;
(8) Festsetzung öffentlicher Verkehrsgrünflächen in Verbindung mit dem Erhalt gepflanzter Straßenbäume, im Übrigen Verzicht auf die zeichnerische Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen, ausgenommen ein Pflanzstandort der Ausgleichsmaßnahmen von S 256-Ausbau;
(9) Festsetzung einer Zufahrtsmöglichkeit von der Inneren Neuwieser Straße unter Querung des vorhandenen, dort festgesetzten gemeinsamen Rad- und Gehwegs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung;
(10) Kennzeichnung einer Bauvorbehaltszone nach § 24 Abs. 2 SächsStrG und einer mit dem Träger der Straßenbaulast der Pflockenstraße als Staatsstraße S 246 abgestimmten auf 14,3 m reduzierten Bauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG;
(11) Festsetzung öffentlicher Flächen für die stadttechnische Versorgung – Löschwasserbehälter und für die Abwasserbeseitigung – vorhandenes Regenklärbecken;
(12) Erweiterung der Ausgleichsmaßnahmenfläche **A** unter Ausweitung der auf Zeichnung Nr. 1 festgesetzten Maßnahmebeschreibung auf Fläche **A1** – Feldhecke und Ergänzung einer Maßnahmefläche **A2** – Streuobstwiese;
(13) Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
(14) Zuordnungsfestsetzung für Flächen **A3** und **A4** zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs infolge der Änderungen und Ergänzungen gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung;
(15) Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
(16) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen;
(17) Aufnahme aktueller textlicher Hinweise für den Planvollzug;

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) In den Industriegebieten **GI1 – GI4** sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Tankstellen und
- öffentliche Betriebe.

(2) In den Industriegebieten **GI1 – GI4** sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Im Gewerbegebiet **GE1** und in den Industriegebieten **GI1 – GI4** sind unzulässig:
- fotovoltaische Freiflächenanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie
- Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

(4) Im Gewerbegebiet **GE1** können ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und über nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche verfügen.
(5) Im Gewerbegebiet **GE1** bzw. in den Industriegebieten **GI1 – GI4** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Baugebiet	Gesamtgröße der Flächenlärmquelle [m²]	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² tags (06:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00Uhr)
GE1	21.595	**60**	**45**
GI1	23.432	**65**	**50**
GI2	22.051	**65**	**50**
GI3	24.910	**66**	**51**
GI4	27.731	**67**	**52**

Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Gewerbegebiet **GE1** und in den Industriegebieten **GI1 – GI4** ist eine nach § 19 BauNVO ermittelte höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, Überschreitungen sind unzulässig.
(2) Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung im Gewerbegebiet **GE1** und in den Industriegebieten **GI1 – GI4** ist die durchschnittliche Geländehöhe in m im Höhenbezug der Plangrundlage (HN76) festgesetzt.
(3) Der obere Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gebäudehöhen **GH$_{max}$** ist die äußere Dachhaut am First, bei Flachdächern der obere Wandabschluss einer die Dachhaut überragenden Attika.
(4) Die höchstzulässigen Gebäudehöhen dürfen von Fotovoltaikanlagen und untergeordneten Bauteilen, z. B. Dachlüftungsanlagen und Kamine, ausnahmsweise um weniger als 1,4 m überschritten werden.
(5) Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Gewerbegebiet **GE1** und in den Industriegebieten **GI1 – GI4** bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE, SCHUTZFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2, Abs.6 BauGB)

(1) In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.
(2) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in den Industriegebieten **GI1 – GI4** unzulässig, im Gewerbegebiet **GE1** sind sie nur ebenerdig und nur bis zu einer Tiefe von maximal 40 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
(3) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, innerhalb der zeichnerisch dargestellten reduzierten Anbauverbotszone nach § 24 Abs. 1 SächsStrG jedoch nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers.
(4) In den Baugebieten ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m Gesamtlänge.

4. MINDESTGRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) In den Industriegebieten **GI3** und **GI4** ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1,5 ha festgesetzt.

5. VERSORGUNGSLEITUNGEN, FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
(§9 Abs. 1 Nr. 13, 21 BauGB)

(1) Stadttechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck gesicherten Raum zu verlegen.
(2) Die zeichnerisch festgesetzten mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Westsächsischen Abwasserentsorgungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (WAD), bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Anlagen und Leitungen zur Gebietsentwässerung, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung entsprechend den Planeinschrieben festgesetzt für:
L_{AW} Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) und
L_{RW} Regenwasser.
Eine Überbauung, Geländeveränderung und Bepflanzung der mit Leitungsrechten ausgestatteten Flächen ist nur mit Zustimmung des Rechteinhabers zulässig.

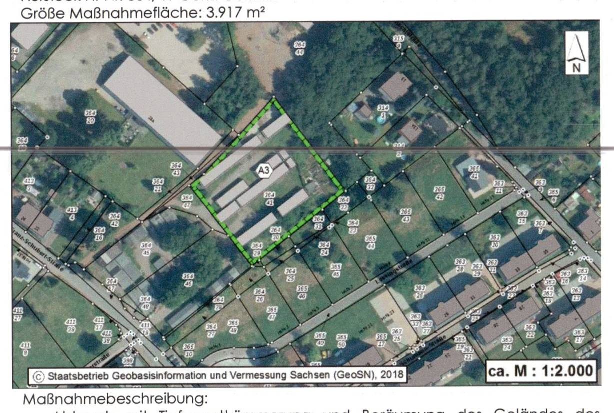
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung nach als Flächen zur Gebietsrandeingrünung, insbesondere auch zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ZUORDNUNGSFESTSETZUNG FÜR FLÄCHEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

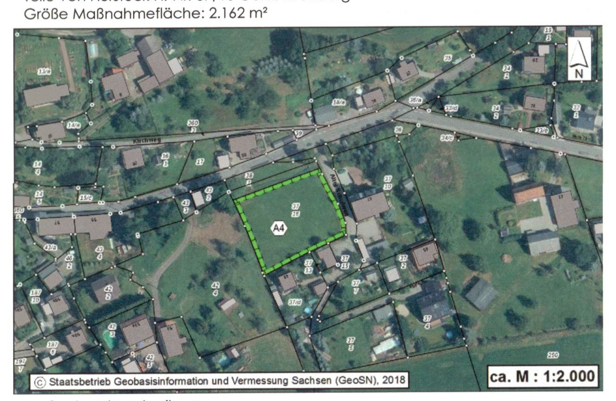
(1) Gehwege, Stellplätze und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.
(2) Der Drosselabfluss bei Starkniederschlagsereignissen ist in den Anträgen nach SächsWG bei der Erschließungsplanung nachzuweisen.
(3) Für die Fläche der Ausgleichsmaßnahme **A1** ist die Anlage einer Feldhecke festgesetzt. Sie dient einer 2.413 m² großen Erweiterung der auf Zeichnung Nr. 1 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmenfläche **A**.
(4) Für die Fläche der Ausgleichsmaßnahme **A2** ist die Anlage einer Streuobstwiese (6.682 m²) mit folgender Maßnahmebeschreibung festgesetzt:
- Anpflanzung eines standortheimischen Obstbaums (Hochstamm) je angefangene 150 m² Maßnahmenfläche
- Pflanzschema: Pflanzabstand in Reihen 6 – 10 m
- Entwicklungspflege: Verbissschutz und Erziehungsschnitt bis zum 7. Jahr
- Die Flächen unter und zwischen den Bäumen sind als rasig-krautiger Unterwuchs zu entwickeln (durch Ansaat / Nachsaat standortgerechten Saatguts)
- Dauerhafte Pflege: 1 – 2schürige Mahd nicht vor dem 15. Juni und nicht nach dem 15. Oktober mit Abtransport des Mähguts, alternativ zulässig ist eine Extensivbeweidung (Umtrieb < 1 GV/ha) mit wechselndem Zeitregime und abschließender Nachmahd
- keine Düngung und Pestizideinsatz.

(5) Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet:
Maßnahmefläche **A3** – Rückbau Garagenstandort Friedensschachtstraße
Flurstück Fl.-Nr. 364/41 Gem. Oelsnitz
Größe Maßnahmefläche: 3.917 m²



Maßnahmebeschreibung:
- Abbruch mit Tiefenenttrümmerung und Beräumung des Geländes des ehemaligen Garagenstandorts und einer Erholungsgartenbebauung
- Verfüllung der Baugruben, Verdichtung und Herstellung Geländeregulierung
- Renaturierung durch Herstellung einer vegetationsfähigen Mutterbodenschicht mind. 0,2 m
- Belassen eines 10,0 m breiten Sukzessionsstreifens entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze und Ergänzung von Initialpflanzung standortheimischer Gehölze im Pflanzabstand von 8 m bei einem Baumanteil von mind. 50%
- Im Übrigen ist die Anlage einer Streuobstwiese entsprechend Maßnahmebeschreibung der Ausgleichsmaßnahme **A2** festgesetzt, beim Pflanzen sind die in Breite und Tiefe doppelt so groß wie der Wurzelballen ausgehobenen Pflanzgruben mit Mutterboden zu füllen.

Maßnahmefläche **A4** – Anlage einer Streuobstwiese
Teile von Flurstück Fl.-Nr. 37/16 Gem. Kirchberg
Größe Maßnahmefläche: 2.162 m²



Maßnahmebeschreibung:
- vollständige Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Im Übrigen ist die Anlage einer Streuobstwiese entsprechend Maßnahmebeschreibung der Ausgleichsmaßnahme **A2** festgesetzt.

(6) Die gemäß Bebauungsplan erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden und werden Zug um Zug fällig mit Flächeninanspruchnahme.
(7) Die Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten sind aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit (Oktober – März) vorzusehen. Ausnahmsweise sind Baustellenerschließung und Geländeregulierungsarbeiten auch innerhalb der Brutzeit (April – September) zulässig, wenn infolge einer ökologischen Baubegleitung durch einen anerkannten Fachgutachter die Beeinträchtigung von Fortpflanzungshabitaten der Feldlerche sicher ausgeschlossen wird.
(8) Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind in der Umgebung des Plangebiets (Mesogeochore „Hohenstein-Ernstthaler Lößhügelland") innerhalb vorhandener Ackerflächen, vorzugsweise mind. 4 ha große Schläge, die mit Wintergetreide oder Raps bestellt werden, in gleichmäßiger Verteilung zwei mindestens 20 m² große Lerchenfenster (max. Dichte 1 Stk./ 0,5 ha) anzulegen. Die Lerchenfenster sollen einen Abstand von mind. 25 m zum Feldrand und mind. 50 m zu vertikalen Elementen, wie Gehölzen, Gebäuden usw. haben, mit Beginn der Baumaßnahmen vorhanden bzw. gesichert sein, sodass mit Beginn der Brutsaison die entsprechenden Ausweichhabitate zur Verfügung stehen. Eine Rotation der zu Verfügung gestellten Flächen ist zulässig. Der Vorhabenträger (Zweckverband Gewerbegebiet Hoffeld) sichert eine entsprechende Vereinbarung mit den Flächenbewirtschaftern durch städtebaulichen Vertrag vor einer Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen derart, dass eine jährliche Identifizierbarkeit der Fläche gewährleistet wird.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ① zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Laubbäume im Pflanzabstand von max. 12,0 m alleeartig anzupflanzen.
(2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche ② zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anpflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen.
(3) Auf den privaten Baugrundstücken ist je 8 ebenerdige Pkw-, je 2 Lkw- und je Sattelzug-Stellplätze mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Artenliste zu pflanzen. Eine Mindestbegrünung von 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei unter Anrechnung der Randeingrünung sicherzustellen.
(4) Über 150 m² große öffnungslose Außenwandflächen sind mit Rank- und Klettergehölzen vertikal zu begrünen.
(5) An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrsicht nach RASt 2006 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.
(6) Für Baumpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.
(7) Festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Vegetationsperiode nach Baufortschritt Zug um Zug auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.
(8) Für Anpflanzungen sind die Artenlisten und Pflanzqualitäten gemäß Zeichnung Nr. 1 festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(1) Öffnungslose Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern. z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Fenster- und Lichtbänder, Material- und Farbwechsel oder Fassadenbegrünung.
(2) Zur Eindeckung der Dächer sind schiefer- oder anthrazitfarbene sowie graue, nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaik-Dachanlagen sind ebenso zulässig.
(3) An Fassaden sind grelle und reinweiße Farbgebungen unzulässig.

2. WERBEANLAGEN

(1) In den Baugebieten sind je Betrieb höchstens 2 Werbeanlagen mit einer Gesamtansichtsfläche von 15,0 m² als selbstständige bauliche Anlage und/oder Fassadenwerbung unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zulässig.
(2) Innerhalb der Baugebiete sind unter Einhaltung der höchstzulässigen Gebäudehöhe zusätzlich im Plangebiet insgesamt 2 gemeinsame Sammelwerbeaufsteller / Werbe-Pylone mit mehrseitiger Beschriftung zulässig.
(3) Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist.
(4) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(1) Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

4. EINFRIEDUNGEN

(1) Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,25 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.
(2) Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.
(3) Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

III. HINWEISE

(1) Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und ist der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet. Auf die DIN 4149:2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.
(2) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht bei der Abt.10 Geologie des LfULG.
(3) Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen gemäß § 8 SächsHohlrVO. Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
(4) In der näheren Umgebung des Plangebietes sind dem Sächsischen Oberbergamt durch den Steinkohlenabbau hervorgerufene Erdrisse bekannt geworden. Sollten bei Bauarbeiten Erdrisse angetroffen werden, so sind diese mit Beton flüssiger Konsistenz zu verfüllen.
Im gekennzeichneten Poldergebiet „Waldesruh" sollte keine Bebauung ohne entsprechende dauerhafte Vorsorge vor Vernässungen erfolgen.
(5) Während der Bauphase bekannt werdende schädliche Bodenveränderungen nach BBodSchG sind dem Landratsamt Erzgebirgskreis umgehend anzuzeigen.
(6) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
(7) Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Bauanträge im Gewerbegebiet **GE1** sind daher der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südost zur Stellungnahme vorzulegen.
(8) Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
(9) Natürlicher Boden, der im Rahmen der Bauvorhaben bewegt werden muss, ist gemäß § 202 BauGB mit dem Ziel der Folgenutzung in verwertbarem Zustand im Baugebiet zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahmen vor Ort einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.
(10) Für eine mit der Abfallwirtschaftssatzung des Erzgebirgskreises konforme Abfallentsorgung sind mit 3achsigen Müllfahrzeugen anfahrbare Stellplätze für zugelassene Behälter als private Nebenanlagen vorzusehen.
(11) Auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach § 6 und § 27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) wird hingewiesen.
(12) Die der festgesetzten Lärmemissionskontingentierung zugrunde liegende DIN 45691:2006-12 ist mit den Planunterlagen in den Stadtverwaltungen Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. einsehbar. Im Übrigen können DIN-Normen und VDI-Richtlinien in den zumutbar nah gelegenen DIN-Auslegestellen Technische Universität Chemnitz Universitätsbibliothek, Normen-Infopoint, Straße der Nationen 62 in 09111 Chemnitz und Westsächsische Hochschule Zwickau (FH) Hochschulbibliothek, Normen-Infopoint, Klosterstraße 3 in 08056 Zwickau eingesehen werden.

SATZUNG

des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld"
über den Bebauungsplan zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte"

Auf Grund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) in Verbindung mit § 4 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425) wird nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld" vom 08.12.2020 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.11.2021, AZ 02759-2021-60 folgende Satzung über den Bebauungsplan zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte", bestehend aus:
- Teil A – Planzeichnung (auf Zeichnung Nr. 2) M 1 : 1.000 und
- Teil B – Text

in der Fassung vom November 2020 erlassen.
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Zeichnung Nr. 2) des Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

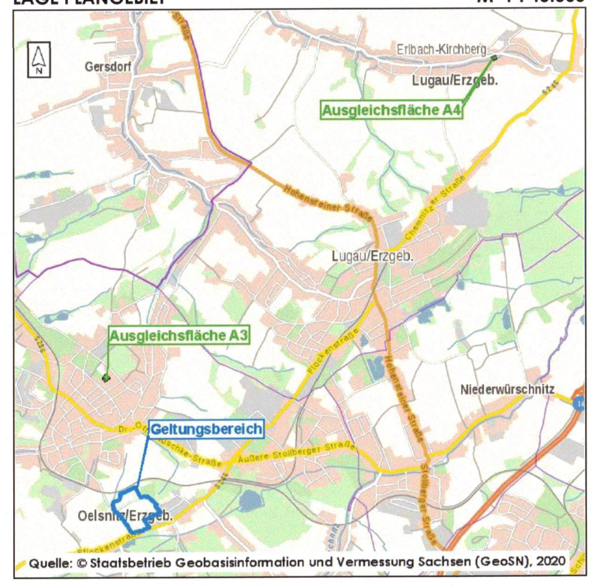
Oelsnitz/Erzgeb., den 11.11.2022 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld" hat am 30.08.2018 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Freien Presse am 12.01.2019.
Oelsnitz/Erzgeb., den 15.07.2021 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung in der Freien Presse vom 12.01.2019 durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsplanunterlagen vom August 2018 in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 22.02.2019 in den Stadtverwaltungen der Städte Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb..
Oelsnitz/Erzgeb., den 15.07.2021 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
3. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.01.2019. Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bekannt zu geben.
Oelsnitz/Erzgeb., den 15.07.2021 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
4. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld" billigte am 16.07.2020 öffentlicher Sitzung den Planentwurf zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Hoffeld Mitte" in der Fassung vom Juni 2020 und die dazu gehörende Begründung mit Umweltbericht und beschloss die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Oelsnitz/Erzgeb., den 15.07.2021 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit 31.08.2020 bis zum 02.10.2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB in den Stadtverwaltungen der Städte Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.08.2020 durch Abdruck in der Freien Presse ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2020 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.
Oelsnitz/Erzgeb., den 15.07.2021 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
6. Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 20.07.2021 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
Landratsamt Erzgebirgskreis
Annaberg-Buchholz, den 21.07.2021 Siegel i. A. Referatsleiter/in
7. Die Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld" hat die Anregungen der Bürger, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Oelsnitz/Erzgeb., den 15.07.2021 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
8. Der Bebauungsplan in der Fassung vom November 2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.12.2020 von der Verbandsversammlung des Zweckverbands „Gewerbegebiet Hoffeld" als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung wurde gebilligt.
Oelsnitz/Erzgeb., den 15.07.2021 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
9. Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landratsamts Erzgebirgskreis vom 04.11.2021, Az.: 02759-2021-60 unter Auflagen und Hinweisen erteilt.
Oelsnitz/Erzgeb., den 10.11.2022 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
10. Die Erfüllung der Auflagen wurde mit Verfügung des Landratsamts, Erzgebirgskreis vom 09.08.2022, Az.: 02759-2021-60 bestätigt.
Oelsnitz/Erzgeb., den 10.11.2022 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde ausgefertigt.
Oelsnitz/Erzgeb., den 11.11.2022 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
12. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten der Stadtverwaltungen der Städte Oelsnitz/Erzgeb. und Lugau/Erzgeb. von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. (Abdruck in „Freie Presse")
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 – 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.
Oelsnitz/Erzgeb., den 30.11.2022 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes
~~Oelsnitz/Erzgeb., den . .202 Siegel Vorsitzender des Zweckverbandes~~

LAGE PLANGEBIET

M 1 : 40.000



Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2020

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG
ppa. S. Traberg	11.11.2021	redaktionell geändert gem. Genehmigungsbescheid LRA Erzgebirgskreis, AZ: 02759-2021-60 vom 04.11.2021

ZWECKVERBAND „GEWERBEGEBIET HOFFELD"

3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS GEWERBEGEBIET „HOFFELD MITTE"

STAND: 11/2020

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS: AUSFERTIGUNG AUF ZEICHNUNG NR.2
- TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:1.000
- TEIL B - TEXT

PLANVERFASSER:
BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de
GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1690 x 880