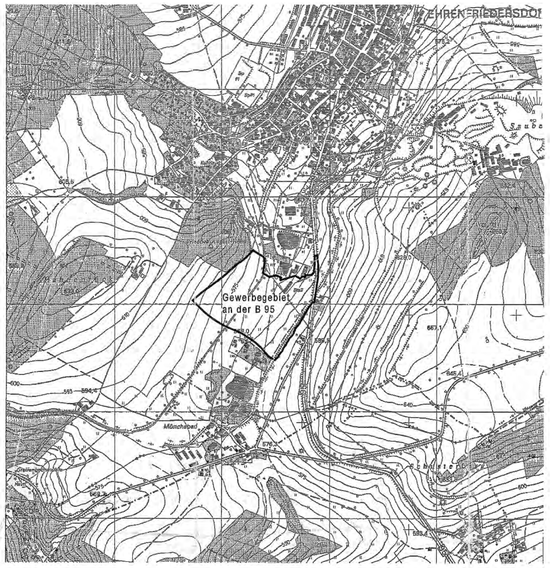
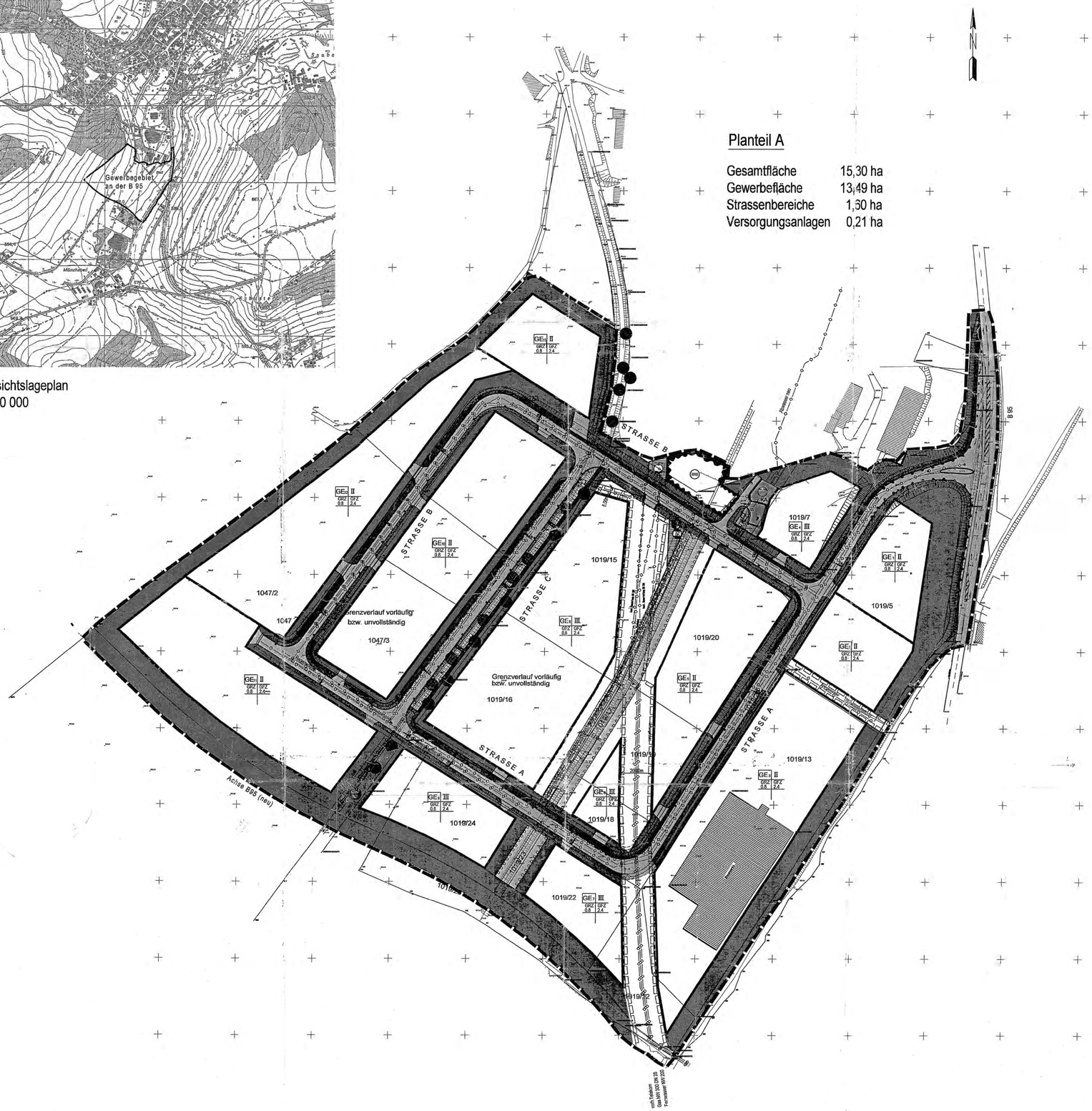


Übersichtslageplan
M 1:10 000



Zeichenerklärung:

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GE I — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Abschnittsnummer
- Grünfläche ohne Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a u. 25 BauGB und § 9 BauO)
- Straße mit Parkspur, Straßenbegleitgrün, Pflanzgebot von Bäschen auf 40% der Fläche, Fußweg
- Grünfläche mit Pflanzgebot von Bäschen auf 25% der Fläche (§ 9 Abs. 1,Nr.25a BauGB und § 9 BauO)
- zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 u. 25b BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 Abs. 6 BauGB)
- Geplante Grundstücksgrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Fläche für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen Elektro/Gas (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 609,70 — Oberkante Straße (Grobplanung) in m über HN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Mit Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Schema
für Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise

Art der baulichen Nutzung nach § 1 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl nach § 20 BauNVO

Textliche Festlegungen (Planteil B)

1. Zufahrten/Abfahrten
Baugrundstücke < 2000 m² eine Zufahrt und Abfahrt zulässig
Baugrundstücke > 2000 m² eine Zufahrt und eine Abfahrt zulässig
(§ 5 und § 52 BauO)

2. Gestaltung der Gebäude
(§ 83 BauO und § 18 Abs. 4 BauNVO)
- Dachform: Flachdach; Satteldach bis max. 45°; Walmdach bis max. 60°
- Firsthöhe FH max. = 15,0 m über talseitigem Gelände (bei Satteldach)
- Dacheindeckung farblich der Schieferdeckung der Stadt angepaßt
- Fassaden in Putz oder optisch ähnlicher Struktur (Holz als begleitender Baustoff), Fassadenbegrünungen
- Werbung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, auf Dächern und mit Blinkanlage unzulässig.

3. Einfriedung mit Zäunen oder Hecken, a max. = 1,8 m
Mauern sind nicht zulässig
(§ 10 und § 63 BauO)

4. Wohnungen gemäß § 8 (3) 1, BauNVO sind zulässig für Gewerbetreibende (zugehörige Hausgröße F max. = 600 m²)

5. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) 2. und 3. der BauNVO sind nicht zulässig
Anlagen für gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3) 2. der BauNVO sind zulässig

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind ebenerdig oder darunter zulässig
- Stellplätze, Geh- und Fahrflächen ohne Schwerlastverkehr sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Pflaster)
(§ 9, § 49 und § 52 BauO)

7. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Kleinlerhaltung für nichtgewerbliche Zwecke ist zulässig
- Swimmingpools im Rahmen der Nutzung unter 4. sind zulässig

8. Heizungsanlagen sind auf Basis Öl, Gas, oder Alternativenergie zu errichten
(§ 9 Abs. 1, Nr.34 BauO und § 52 Abs. 1 Nr. 6 BauO BlmSchg)

9. Das Abwasserrnetz ist im Trennsystem zu errichten.
(§ 41 und § 52 BauO)

10. Festsetzungen zu Landschaftsschutz und Grünplanung
(§ 9 und § 50 BauO und § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
- alle ausgewiesenen Grünflächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen
Koniferen sind nur zu 10% der angepflanzten Bäume zulässig
- im Bereich des ehemaligen Bahndammes sind behutsame Eingriffe in die Be wuchsfläche infolge Ausholzungsmaßnahmen zulässig
- Beeinträchtigung des Röhrgrabens bzw. Eingriffe sind auch während der Bauzeit unzulässig
- Fensterlose Fassaden sind mit ~25% der Fläche zu begrünen.

11. Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm)
(BImSchg, TA Lärm; VDI Richtlinie 2058 Bl. 1)
Zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte in den benachbarten Wohnbebauungen ist bei Gewerbeansiedlungen
- grundsätzlich ein Immissionsschutznachweis durch den Betreiber zu führen
- in den Gewerbegebietsabschnitten 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11 und 13 Nachtbetrieb von 22 Uhr bis 6 Uhr nicht zulässig
- in den Gewerbegebietsabschnitten 1, 2 und 3 Warenanlieferung nur von 6 Uhr bis 19 Uhr zulässig

12. Handelseinrichtungen
- Handelseinrichtungen aller Art sind als Hauptnutzung unzulässig
Ausnahme:Einzelhandel als untergeordnete Nebennutzung kann zugelassen werden
- in den Gewerbegebietsabschnitten 1 und 2 ist jeweils ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 700 m² Verkaufsfläche zulässig.
- im Gewerbegebietsabschnitt 3 ist ein Baumarkt ausnahmsweise zulässig
- im Gewerbegebietsabschnitt 5 ist ein Möbelmarkt mit folgenden Einschränkungen zulässig: maximal 1500m² Verkaufsfläche
Warengruppen: - Polstermöbel
- Anbauwände
- Büromöbel
- Eckbankgruppen
- Betten, Liegen
- Schränke
- Küchen
- Kleinmöbel
- Tische, Stühle allgemein
- Matratzen, Lattenroste + Bettwaren
- Jugendzimmer
- Badmöbel
- Schlafzimmer

Plangrundlage

Vermessungsplan 1412/83-5600550 der Matrik-Vermessung GmbH vom Oktober 91', durch das Staatliche Vermessungsamt Annaberg-Buchholz (Außenstelle Zschopau) anerkannt.

Vermessungsplan von Bucher & Käser, September 1996, Grundstücksfestlegung

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Ausstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.96
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 07.05.96 bis zum 15.05.96 erfolgt.
Ehrenfriedersdorf, den 05.09.96 Siegel Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (Regierungspräsidium Chemnitz Referat Raumordnung und Regionalplanung) ist gemäß § 246a. Abs. 1 Satz 1, Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Ehrenfriedersdorf, den 12.4.97 Siegel Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 20.09.96 Vorschaltfahrt 05.09.96 / 12.09.96 durchgeführt worden.
Ehrenfriedersdorf, den 10.10.97 Siegel Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.11.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ehrenfriedersdorf, den 27.01.97 Siegel Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 25.11.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt
Ehrenfriedersdorf, den 26.01.97 Siegel Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text mit der Begründung, haben in der Zeit vom 17.02.97 bis zum 21.03.97 während förmlicher Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit von 06.01.97 bis zum 07.02.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ehrenfriedersdorf, den 17.02.97 Siegel Der Bürgermeister

7. Der Katasterbestand des Bebauungsplanes ist nicht auf der Grundlage der amtlichen Katasterkarte entstanden. Für die Maßhaltigkeit des Bebauungsplanes gegenüber der Natur kann keine Haftung übernommen werden.
Ehrenfriedersdorf, den 14.08.97 Siegel Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.09.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ehrenfriedersdorf, den 29.09.97 Siegel Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde am 24.09.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.09.97 gebilligt.
Ehrenfriedersdorf, den 29.09.97 Siegel Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.08.97 Az. 32-7531.01-2-6-5201-4/95 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Ehrenfriedersdorf, den 06.08.97 Siegel Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ratifizierenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.05.97 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Ehrenfriedersdorf, den 02.09.97 Siegel Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit von 15.09.97 bis zum 30.09.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 (§ 44, 246a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.09.97 in Kraft getreten. Keine Fehler in der Begründung / Abwägung (Aufgabe 7 und 10.09.97)
Ehrenfriedersdorf, den 02.10.97 Siegel Der Bürgermeister

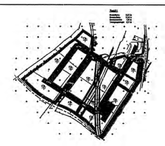
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§13 BauGB) in der Stadtratssitzung am 16.12.1996 beschlossen.

Ehrenfriedersdorf, 21.11.96 Siegel Der Bürgermeister

GEÄNDERT			
INDEX	DATUM	BEARBEITET	
A	16.12.1996	BEC	Baufeldbezeichnung, in Punkt 12 Verkaufsfläche von 2000m² auf 1500m², Darstellung der Baugrenzen und der zu erhaltenen Bäume, entfallen der zu pflanzenden Bäume

BAUHERR:

PROJEKTSKIZZE



INGENIEURBÜRO FÜR STRASSENWESEN , TIEFBAU UND WASSERWIRTSCHAFT GMBH
I/S/T/W BLANKENHORN & SIMMENDINGER
STRASSE DER EINHEIT 73
09423 GELENAU
TELEFON 037297/821-0
TELEFAX 037297/821-26

BAUHERR
STADT EHRENFRIEDERSDORF
KREIS ANNABERG
MARKT 1
09427 EHRENFRIEDERDORF

BAUVORHABEN
BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET AN DER B95"

PLANINHALT
ENTWURF OKTOBER 1996
PLANTEIL A: LAGEPLAN
PLANTEIL B: TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

BEARBEITET LAN	GEFERTIGT, AM 23.10.1996		MASSTAB 1:1000/1:10 000
GEZEICHNET BEC			INDEX A
GEPRÜFT			BLATT-NR. 1
AUFTRAGS NR. 96.001.013			