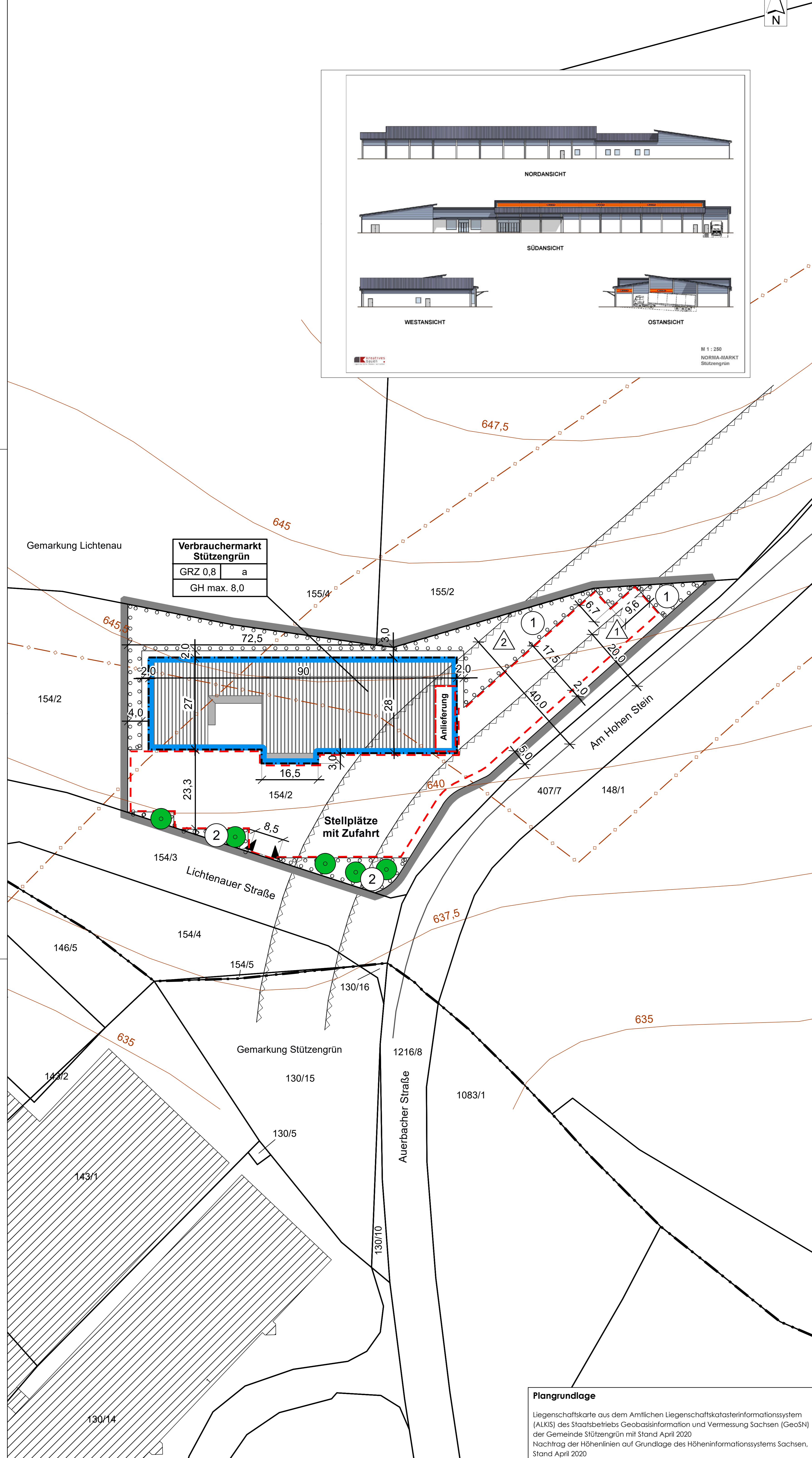


TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
  - 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Vorhaben „Verbrauchermarkt Stützengrün“
    - GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ (§19 BauNVO) – als Höchstmaß
    - GH max. 8,0 Gebäudehöhe in m (§ 16 BauNVO) – als Höchstmaß
  - 2. Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 3. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Ein- und Ausfahrtbereich
  - 4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
    - Zweckbestimmung: Art der Bepflanzung siehe Teil B Textliche Festsetzungen
    - z. B. [1] Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - 5. Sonstige Pflanzungen**
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
    - ST Stellplätze mit ihren Zufahrten
  - 6. Bemessung**
    - Maßangabe in m
- 2. PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
  - Gemarkungsgrenze und Bezeichnung
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - Gebäudebestand mit Hausnummer
  - Höhenlinien in m über DHNN2016
  - Fahrbahnkante
  - Leistung unterdrückt, nachrichtliche Übernahme
- Nutzungsschablone**

| Nutzungsart               |
|---------------------------|
| Grundflächenzahl          |
| Bauweise                  |
| Gebäudehöhe als Höchstmaß |

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)
- Planzeichnerverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Baueilpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2840), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) - Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 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 (SächsGemeO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.05.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.07.2020 (SächsGVBl. S. 425)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) - vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.08.2019 (SächsGVBl. S. 644)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) - vom 06.04.2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14.12.2018 (SächsGVBl. S. 782)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzkriterien wird hingewiesen.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3 o. i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).
  - Im Geltungsbereich sind nur Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit folgender Sortimentsstruktur zulässig:
    - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
    - Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
    - Getränke
  - Ergänzendes Nahversorgungs Sortiment (Shops):
    - Back- und Kaffeeshop
    - Käse-, Fisch-, Fleisch- und Wursttheke
    - Angeschlossener Imbiss / Café
    - Zeitung, Zeitschriften und Tabakwaren
  - Der max. zulässige Non-Food-Anteil beträgt 10% der Gesamtverkaufsfläche.
  - Die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.550 m².
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaße bestimmt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
  - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
  - Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Gebäudehöhe angegeben. Die Gebäudehöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche auf der Erschließungsseite und der Oberkante der baulichen Anlage, z. B. First oder Oberkante der Attika. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch funktional zwingend erforderliche Aufbauten für untergeordnete Bauelemente wie Schornsteine, Antennen, Solar- und Photovoltaikanlagen o. ä. überschritten werden (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Die abweichende Bauweise ist durch die Zulässigkeit von Gebäudehöhen bis max. 90 m Gesamtlänge gekennzeichnet (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
  - Gemäß Planeintrag werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
  - Die Überschreitung der Baugrenze ist durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge, Vordächer) um max. 1,5 m zulässig.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Pkw-Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 5. Zuordnungsfestsetzung für Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Fläche, Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 o. i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)
  - Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zugeordnet:
    - Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung zur Deckung des eingriffbedingten Kompensationsbedarfs im Umfang von 0,7437 Okopunkten nach der „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Stand 25.01.2017) zum Entwurf
    - Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Durchführungsvertrag aufzunehmen und werden zug um zug fällig mit der Flächeninanspruchnahme.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [1] ist eine freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung mit standortgerechten Gehölzen (empfohlene Artenliste A und B) anzulegen. Dabei ist pro 100 m² Pflanzfläche ein Baum als Heister vorzusehen. Je 2,5 m² ist ein Strauch (Artenliste B) zu pflanzen.
  - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [2] sind Bäume (Artenliste A) in einem Abstand untereinander von 10 bis 12 m als Hochstamm zu pflanzen.
  - Je angefangene 8 Pkw-Stellplätze ist ein Baum (Artenliste A) als Hochstamm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 10 m². Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.
  - Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Angangene Bäume und Gehölze sind zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - Zulässig sind Pultdächer mit einer Farbgebung in Schiefer oder Anthrazit. Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15° können begrünt werden.
  - Die Farbgebung der Fassaden hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farben, glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
  - Bei Fassadenlängen über 15 m ist eine vertikale Gliederung vorzunehmen. Die Gliederung kann in Form von Vor- und Rücksprünge, Lüken, Begrünung o. ä. erfolgen.
- 2. Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen an Gebäuden sind ausschließlich unterhalb der Traufkante zulässig.
  - Im Baugebiet sind insgesamt max. 6 Werbeanlagen zulässig, davon 2 selbständige.
  - Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr der B 169 ausgeschlossen sind.
  - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
  - Werbeanlagen an West- und Nordfassaden sowie an West- und Nordseite des Baugebietes sind unzulässig.
- 3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
  - Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
  - Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen (empfohlene Artenliste A und B) und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Je angefangene 100 m² Vegetationsfläche ist mindestens ein hochstammiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen.
- 4. Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen sind in Form von Hecken und Sträuchern, Holzlattenzäunen oder mit Hecken kombinierten Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

III. Hinweise

- 1. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die Plankunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan für diese Satzung nach § 12 BauGB. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 2. Artenschutz**

Notwendige Gehölzfällungen haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen.
- 3. Freiflächengestaltungsplan**

Zum Nachweis des bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen genehmigungsfähigen Festsetzungen ist mit dem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

V. Artenlisten

- Artenliste A – Standortheimeische Bäume**

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12/14 cm StU, in Hecken Heister 125/150cm Höhe)

  - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
  - Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
  - Betula pendula (Hänge-Birke)
  - Fagus sylvatica (Rot-Buche)
  - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - Prunus avium (Vogel-Kirsche)
  - Quercus robur (Stiel-Eiche)
  - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
  - Tilia cordata (Winter-Linde)
  - Tilia platyphyllos (Somme-Linde)
  - Ulmus glabra (Berg-Ulm)

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12/14 cm StU, in Hecken Heister 125 /150cm Höhe)

  - Acer campestre (Feld-Ahorn)
  - Malus sylvestris (Wild-Äpfel)
  - Prunus padus (Trauben-Kirsche)
  - Pyrus pyraeata (Wild-Birne)
  - Salix caprea (Sal-Weide)
  - Sorbus aucuparia (Geme. Eberesche)
  - Ulmus minor (Feld-Ulm)- Artenliste B - Sträucher**

Sträucher: (Mindestgröße: 60/100 cm, 3-triebig, 1x verpflanzt)

  - Corylus avellana (Haselnuss)
  - Cotoneaster integriflorus (Zwergmispel)
  - Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
  - Rosa canina, corymbifera, dumalis (Hecken-Rosen)
  - Rubus idaeus (Himbeere)
  - Rubus fruticosus (Brombeere)
  - Salix purpurea, triandra, viminalis (Strauchweiden)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)- Artenliste C – Schling- und Kletterpflanzen**
  - Clematis spec. (Walrebe)
  - Lonicera spec. (Geldweide)
  - Parthenocissus spec. (Wildrebe)
  - Humulus lupulus (Hopfen)

VERFAHRENSVERMERKE

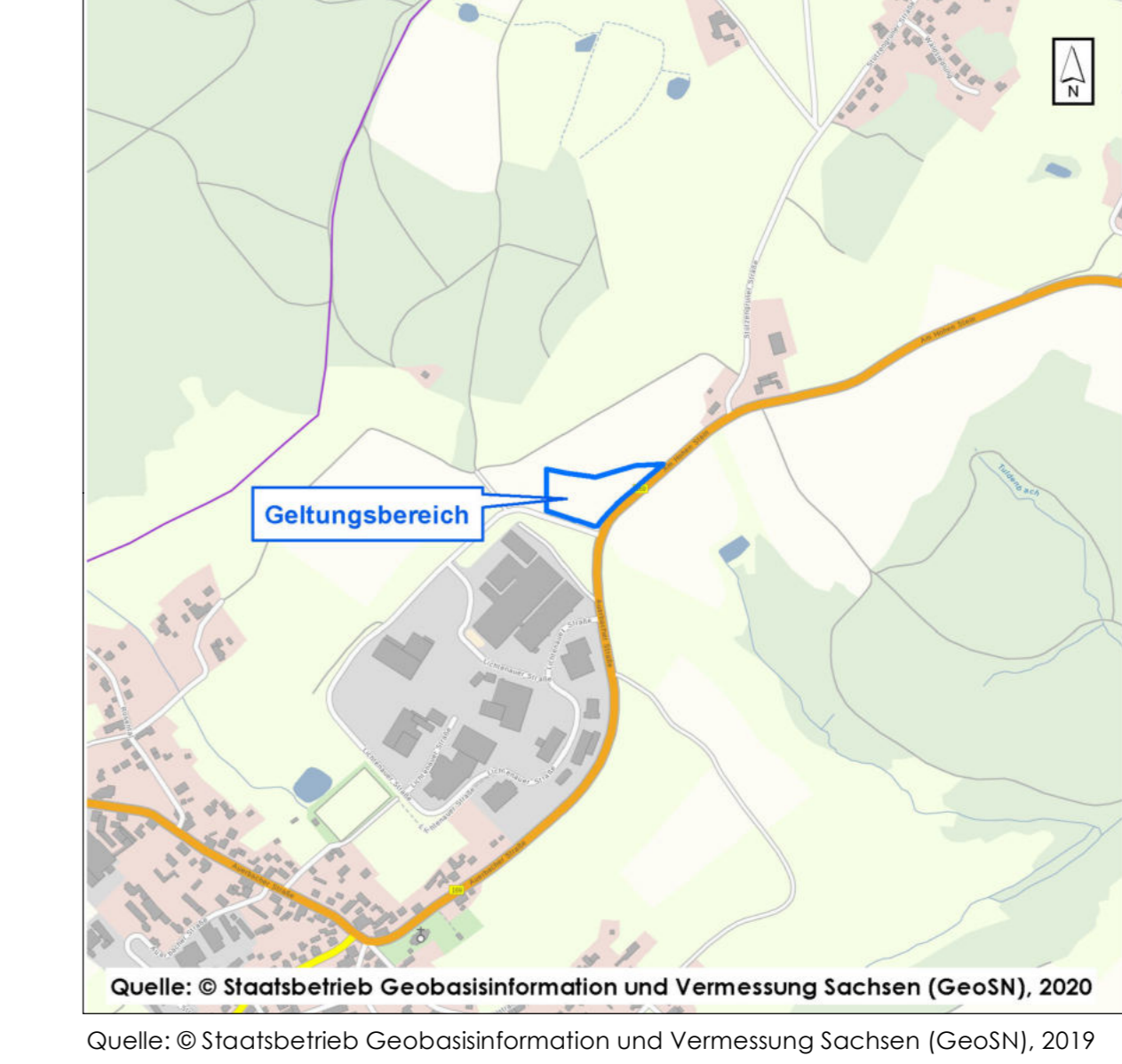
- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 26.02.2019 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Gemeindeanzeiger Nr. 03/2019 am 01.03.2019 erfolgt.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Auslegung nach Anknüpfung im Gemeindeanzeiger Nr. .... am ..... vom ..... bis ..... durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden auch aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschulung zu äußern.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel
- Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Gemeindeanzeiger Nr. .... vom ..... örtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zusätzlich auf die Internetseite der Gemeinde eingestellt und über das Zentrale Landesportal Bauleitplanung Sachsen zugänglich gemacht.
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung benachrichtigt.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel
- Der Gemeinderat hat die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Stand ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis am ..... angezeigt.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel
- Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bescheinigt.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Gemeindeanzeiger Nr. .... am ..... örtlich 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 (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 SächsGemeO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- Stützengrün, den Bürgermeister Siegel

Die Bezeichnung und grafische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurstückskarte wird mit Stand vom ..... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Erzgebirgskreis Annaberg-Buchholz, den Referatsleiter/in Siegel

| GEÄNDERT | DATUM | ART DER ÄNDERUNG |
|----------|-------|------------------|
|          |       |                  |
|          |       |                  |
|          |       |                  |

LAGE PLANGEBIET M 1 : 10.000



**GEMEINDE STÜTZENGRÜN**  
**ERZGEBIRGSKREIS**  
**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**  
**„VERBRAUCHERMARKT STÜTZENGRÜN“**

BEARBEITUNGSSTAND: - VORENTWURF 10/2020  
DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS: - TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1:500 - TEIL B – TEXT DER VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN IST GLEICHZEITIG DER VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN.

VORHABENTRÄGER: BÜRO FÜR STÄDTLICHEN GENIEß CHEMNITZ LEIPZIGER STRASSE 207 07114 CHEMNITZ TEL: 0371 - 364170 FAX: 0371 - 674177 E-MAIL: info@stodtobou-chemnitz.de Internet: www.stodtobou-chemnitz.de

PLANVERFASSER: BÜRO FÜR STÄDTLICHEN GENIEß CHEMNITZ LEIPZIGER STRASSE 207 07114 CHEMNITZ TEL: 0371 - 364170 FAX: 0371 - 674177 E-MAIL: info@stodtobou-chemnitz.de Internet: www.stodtobou-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG: BLATTGRÖßE: 123x x 880

GESCHÄFTSLEITUNG:

Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2020  
Quelle: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2019