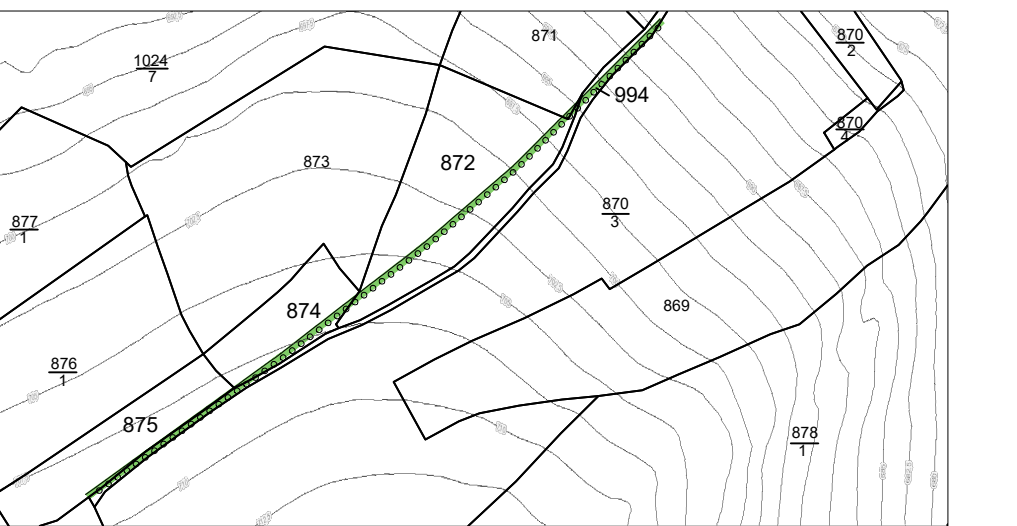


TEIL A.IV: LAGEPLAN BÄUME (M 1:5.000)
Kompensation straßenbegleitende Pflanzung



TEIL B: TEXTTEIL:
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Freizeit" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen für den Freizeitbadbetrieb.
 - Es sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche Zwecke sowie deren Zufahrten allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl wird 0,6 festgesetzt.
 - Es wird eine maximale Traufhöhe von 25 m festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf das anstehende Bestands Gelände gemessen an der dem Parkplatz zugewandten Seite der Baugrenze.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von nicht mehr als 1,20 m zugelassen werden.

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme u. Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, offene Überdachungen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.
- Im Bereich der Außenanlagen des Freizeitbades ist eine landschaftsgerechte Modellierung zulässig. Hierbei ist Aushub ab anstehendem Gelände als Aufschüttung / Ablagerung zulässig.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a BauGB)
 - Die Stellflächen / Parkflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Fahrgassen zwischen den Stellflächen / Parkflächen sowie die Wegeverbindungen sind in gebundener Bauweise auszuführen.
 - Nichtüberbaubare und nicht überbaute Flächen sind zu begrünen.
 - Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Pflanzungen nicht zulässig.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes erfolgt die Anpflanzung von Gehölzen und / oder Sträuchern in Form von Solitärgehölzen, Gehölzgruppen, Obstgehölzen und / oder von zusammenhängenden Heckenstrukturen auf einer Fläche in Summe von 2.000 m².
 - Es erfolgt die Entwicklung v. einem gestuften Waldrandbereich auf dem Flurstück 658/2 der Gemarkung Geyer auf einer Fläche von 2.630 m². Die Darstellung erfolgt auf Plan Teil A.II: Lageplan Kompensation Wald.
 - Auf einer Teilfläche v. Flurstück 663 der Gemarkung Geyer erfolgt die Entwicklung / Weiterentwick. einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.000 m². Die Darstellung erfolgt auf Plan Teil A.III: Lageplan Streuobstwiese.
 - Auf einer Teilfläche der Flurstücke 872, 874, 875 u. 994 der Gemarkung Geyer erfolgt die Entwicklung / Weiterentwicklung einer straßenbegleitenden Pflanzung (Schatzensteinweg) v. in Summe 50 Bäumen / Obstbäumen. Die Darstellung erfolgt auf Plan Teil A.IV: Lageplan Bäume.
 - Es werden weitere Kompensationsmaßnahmen in einen Vertrag nach § 11 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB zwischen einem sächsischen Landschaftspflegeverband und der Stadt Geyer verankert / geregelt.
 - Die Umsetzung der Kompensationen hat spät. innerhalb der 3 folgenden Vegetationsperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erfolgen. Für die Pflanzung, Pflege und ggf. erforderliche Nachpflanzung ist die Stadt Geyer i.V.m. dem Bauträger verantwortlich. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Anrechnungsfähig sind gebietsheimische Arten, in finaler qualitativer und quantitativer Abstimmung mit den Zuständigen. Bei der Verwendung der Baumarten für die Aufforstungen sind geeignete Herkünfte gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes vom 22.05.2002 zu wählen.

II. Hinweise:

- Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte sind besonders geschützt und müssen erhalten werden. Die Eigentümer, Besitzer u. die mit Bautätigkeit beauftragten Firmen werden auf die Pflichten nach §§ 6 u. 27 Sächsisches Vermessungs- u. Katastergesetz vom 29.01.2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung v. 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist hingewiesen.
- Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.
- Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zum Gebiet - Hinweise zum Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung u. Schutz, um einen Ausschluss von Verbotstatbeständen n. § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu gewährleisten:
 - Fledermäuse:** Bei genereller Einhaltung von Aktivitätsbeschränkungen im Tagesgang (Vermeidung v. Arbeiten nach Sonnenuntergang zw. 20:00 u. 07:00 Uhr) ist keine Beeinträchtigung der nachtaktiven Arten zu erwarten.
 - Vögel:** Habitat- und Lebensraumsprüche lassen keine Rückschlüsse auf eine mögliche Beeinträchtigung der streng geschützten Arten zu. Die besonders geschützten Arten Braunkehleichen, Feldlerche, Goldammer, Rotkehlchen, Schafstelze, Wachtel, Wiesenspiegler und Zaunkönig, welche offene u. halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- und Lebensraumsprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.
 - Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung von Vorhaben zu vermeiden, sind die Baumaßnahmen / Vorhaben außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. April - August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen o. durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eben solcher Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LRA Erzgebirgskreis festzulegen.
- Auf dem Flurstück 1001/7 der Gemarkung Geyer befindet sich Wald nach SächsWaldG. Hinweis: Da es sich bei PV-Anlagen weder um Gebäude noch um bauliche Anlagen mit Feuerstätten handelt, finden die Regelungen des § 25 Abs. 3 SächsWaldG keine Anwendung. Bei der geplanten Errichtung von Nebenanlagen, welche Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 Sächsische Bauordnung (SächsBO) darstellen, ist der gesetzlich geforderte Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG (mind. 30 m Abstand) einzuhalten.
- Da es sich bei der Anlage der Waldrandbereiche um Aufforstungen bislang nicht forstl. genutzter Grundstücke handelt, bedürfen diese nach § 10 SächsWaldG der Genehmigung der unteren Landwirtschaftsbehörde. Hierfür ist ein entsprechender Antrag zu stellen.
- Bei der Umsetzung sind heimische Gehölze entsprechend der aufgeführten Artenauswahl in „Gebietseigenes Saatgut und gebietseigene Gehölze in Sachsen“ zu verwenden. Das Gebiet zählt zum Vorkommensgebiet Nr. 3 - Südostdeutsches Hügel- und Bergland.

SATZUNG der Stadt Geyer über den Bebauungsplan „Freizeitbad Greifensteine“:

Auf Grund des § 10 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist sowie nach § 89 der **Sächsischen Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Geyer am die Satzung über den Bebauungsplan "Freizeitbad Greifensteine" in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 07.10.2025 (Beschluss Nr.: 052/2025/SR) beschlossen und durch Veröffentlichung im "Amtsblatt der Stadt Geyer" vom 13.11.2025 und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliches Verkündungsblatt) vom sowie auf der Internetseite ortsüblich bekannt gemacht.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Vorentwurf** (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

- Veröffentlichung zum Vorentwurf** (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, wird in der Zeit vom bis einschließlich auf der Internetseite der Stadt (www.stadt-geyer.com/virtuellesrathaus/informationen/bekanntmachungen) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgesehenen Veröffentlichungsfrist in der Stadt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt vom und im "Amtsblatt der Stadt Geyer" vom und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliches Verkündungsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

- Der Stadtrat hat am (Beschluss Nr.:/2026/SR) den Entwurf zum Bebauungsplan beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

- Veröffentlichung zum Entwurf** (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wird in der Zeit vom bis einschließlich auf der Internetseite der Stadt (www.stadt-geyer.com/virtuellesrathaus/informationen/bekanntmachungen) veröffentlicht sowie im Zentralen Internetportal des Landes (https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgesehenen Veröffentlichungsfrist in der Stadt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt werden sollen u. bei Bedarf auch auf anderem Weg schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können sowie das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt vom und im "Amtsblatt der Stadt Geyer" vom und im "Wochenblatt und Anzeiger für Geyer, Tannenberg und Umgebung" (amtliches Verkündungsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

- Abwägung Entwurf**
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am (Beschluss Nr.:/2026/SR) abgewogen.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am (Beschluss Nr.:/2026/SR) vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom (Beschluss Nr.:/2026/SR) gebilligt.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Erzgebirgskreis Annaberg-Buchholz, Referatsleiter/in Siegel

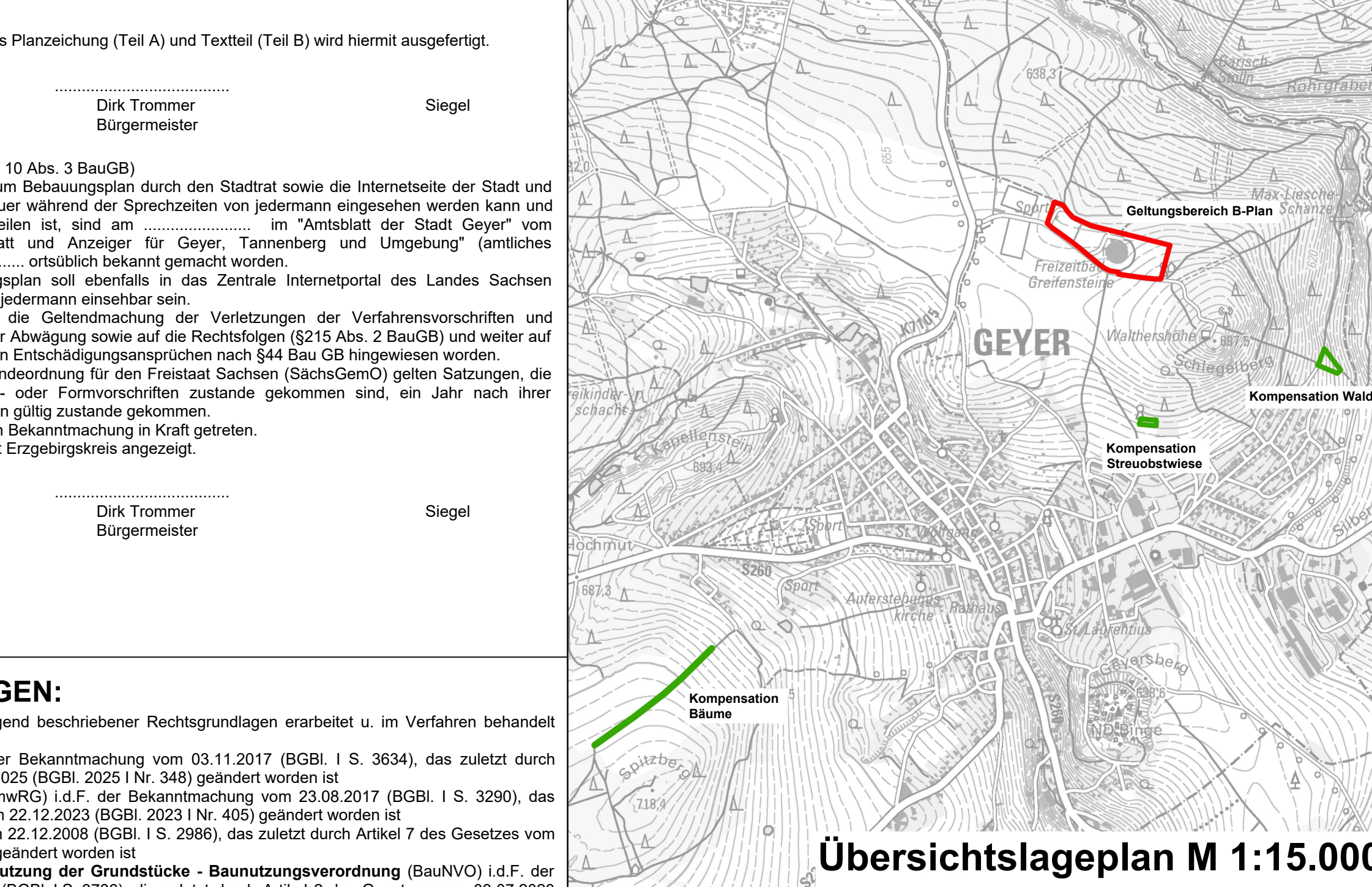
- Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom (Aktenzeichen) erteilt.

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

Geyer, Dirk Trommer Bürgermeister Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Diese Satzung ist auf Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet u. im Verfahren behandelt worden:
- Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
 - Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz** (UmwRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), das durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 405) geändert worden ist
 - Laumordnungsgesetz** (ROG) vom 12.12.2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. 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
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
 - Sächsisches Bauordnung** (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen** (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist
 - Landesplanungsgesetz** (SächsLPiG) vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.09.2025 (SächsGVBl. S. 350) geändert worden ist
 - Landesentwicklungsplan Sachsen** (LEP 2013) v. 14.08.2013 (SächsGVBl. S. 582); verbindl. seit 31.08.2013
 - Regionalplan Region Chemnitz 2024** - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.2025 (SächsABl. 04/2025) und des Abtrennungs- u. Beitrittsbeschlusses vom 11.04.2024 zum Genehmigungsbescheid des Staatsministeriums für Regionalentwicklung vom 22.02.2024
 - Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2025 (SächsGVBl. S. 323) geändert worden ist
 - Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz v. 22.07.2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
 - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen** (SächsWaldG) vom 10.04.1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19.08.2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist



Stadt Geyer
Landkreis: Erzgebirgskreis

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN „Freizeitbad Greifensteine“

Vorentwurf
Januar 2026

Bestandteile:
TEIL A.I: Planzeichnung
TEIL A.II: Lageplan Wald
TEIL A.III: Lageplan Streuobstwiese

TEIL A.IV: Lageplan Bäume
TEIL B: Textteil

M 1:1.000

N1 Ingenieurgesellschaft mbH
August-Wellner-Straße 1
08280 Aue-Bad Schlema
Tel: 03771/3402048
E-Mail: kontakt@n1-ingenieure.de