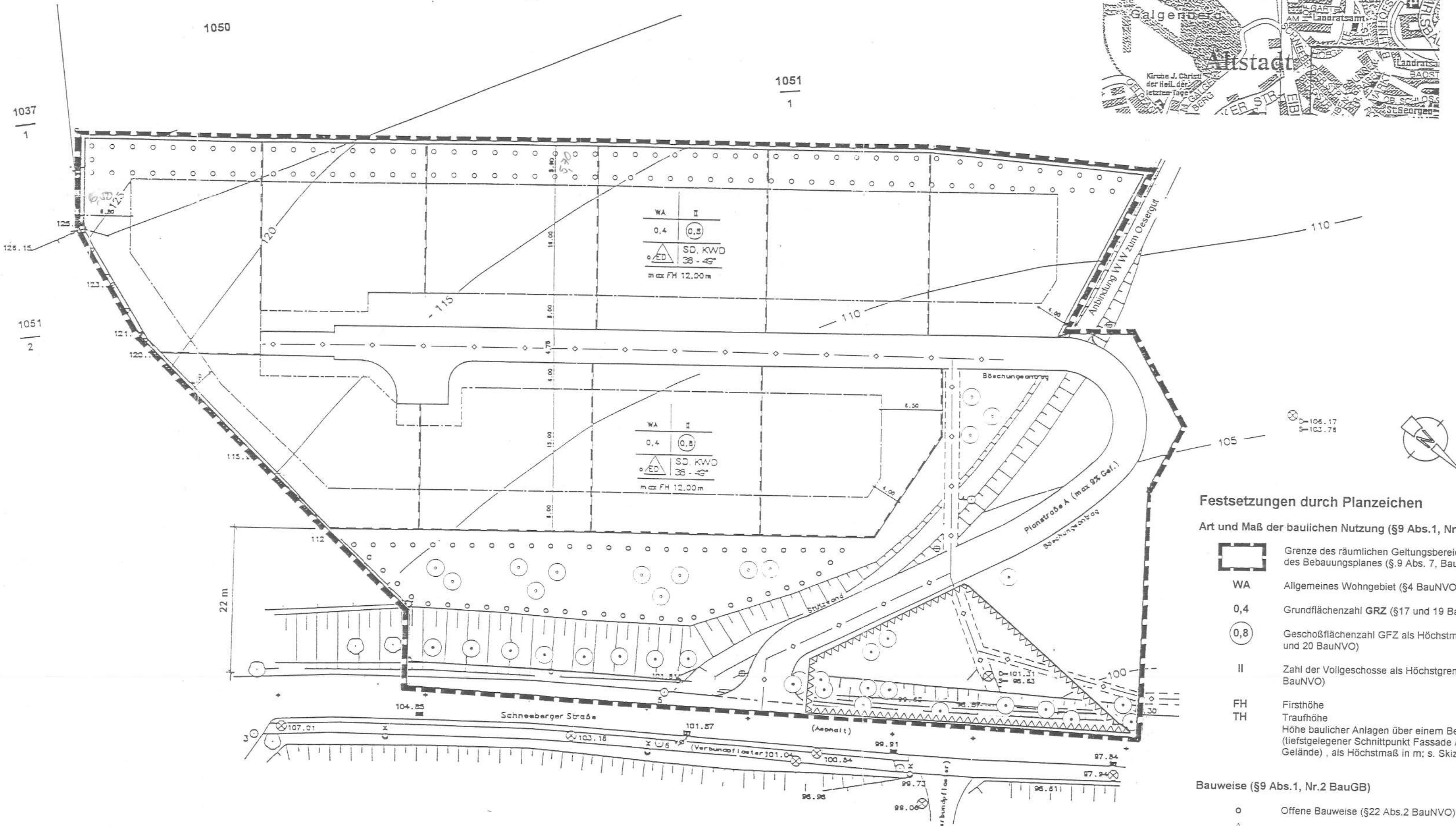
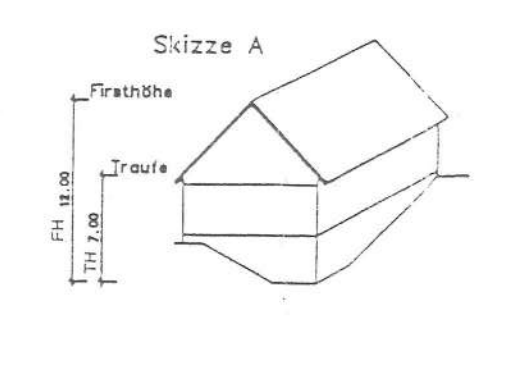


Wohnbebauung in Schwarzenberg Schneeberger Straße



- ### Festsetzungen durch Planzeichen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr.1 BauGB)
- WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
 - GRZ: Grundflächenzahl (§17 und 19 BauNVO)
 - GFZ: Geschossflächenzahl (§17 und 20 BauNVO)
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§20 BauNVO)
 - FH: Firsthöhe
 - TH: Traufhöhe
- Bauweise (§9 Abs.1, Nr.2 BauGB)
- o: Offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
 - SD: Satteldach
 - KWD: Krüppelwalmdach
 - 3B-49°: Dachneigung (Unter- und Obergrenze)
 - Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1, Nr.10 und 21 BauGB); Versorgungsflächen und Leitungen (§9 Abs.1, Nr.13 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Flächen für die öffentliche Versorgung Wasser, Abwasser, Eit, Gas, Telekom)
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch (Wasser, Abwasser, Eit, Gas, Telekom)
 - Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1, Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich



- ### Kartenzeichen
- Grundstücksgrenzen, Bestand
 - Böschung, Bestand
 - Flurstücksnummer
 - Höhenangabe, lokales Höhennetz (Bezugspkt. (1, Fußweg Schneeberger Str.)=100,00)
 - Maßpunkt
 - Lichtmast
 - Bäume, Bestand
 - Abwasserschacht

- ### Anpflanzungen (§9 Abs.1, Nr.25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
- ### Hinweise
- Längenmaße, Einheit: m
 - Grundstücksgrenze, neu (Vorschlag für Parzellierung)

- ## Teil A
- ### Planungsrechtliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen: BauGB in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993; Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); Stetsische Bauordnung (SächsBO) vom 26. Juli 1994 (Sächs.GVBl. S. 140); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90); Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 21. April 1993 (GVBl. S. 301, ber. S. 445)
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. (3) BauNVO und § 4 BauNVO**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. (3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. (6) BauNVO nicht zugelassen.
 - Maß der baurechtlichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO**
 - Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf 0,4 nicht überschreiten
 - Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf 0,8 nicht überschreiten.
 - Höhe der baulichen Anlage § 16 BauNVO und § 18 BauNVO
 - Maßgebende Gebäudehöhe
Die Firsthöhe der Gebäude darf 12,00 m nicht überschreiten, die Traufhöhe darf 7,00 m nicht überschreiten. Siehe dazu Skizze A.
 - Bezugspunkte
Bezugshöhe ist dabei die Gebäudeecke, die zum vorhandenen (ist vor Baubeginn zu dokumentieren) Gelände die höchste Höhe erreicht (Schnittpunkt Fassade/ Gelände zu Fassade/ Dach), siehe dazu Skizze A.
 - Bauweise § 9 Abs. (1) BauGB und § 22 BauNVO**
 - o = offene Bauweise § 22 BauNVO Abs. (2) BauNVO
 - Es sind Einzel- und ausnahmsweise Doppelhäuser erlaubt. Die Hauslänge wird auf 16 m begrenzt.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB**
 - In der überbaubaren Fläche sind Garagen, Stellplätze und in der Untergeschoßebene Tiefgaragen erlaubt.
 - In der nicht überbaubaren Fläche sind:
 - Stellplätze sowie deren Zufahrten und Garagen bzw. Tiefgaragenzufahrten zwischen der überbaubaren Fläche und der Verkehrsfläche allgemein zulässig.
 - Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind entsprechend der Richtzahlentabelle der VwV SächsBO vom 20.02.1995 zu errichten: für Einfamilienhäuser 2 für Doppelhäuser 1,5 je Wohnung; Garagen werden angerechnet.
 - Mindestgröße und Höchstmaß der Baugrundstücke § 9 Abs. (1) Nr. 3 BauGB**
 - Die Mindestgröße wird mit 500 m² festgelegt.
 - Die maximale Größe wird mit 750 m² festgelegt.
 - Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. (1) Nr. 10 BauGB**
 - Sichtdreieck an der Straßeneinmündung
Auf diesen Flächen dürfen Einfriedungen, Bewuchs mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz über 2,50 m Höhe oder Nebenanlagen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 - Verkehrsflächen § 9 Abs. (11) BauGB**
 - Die Verkehrsflächen sind als Mischverkehrsflächen auszubauen, es werden keine separaten Geh- und Radwege ausgewiesen.
 - Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße, die rechtwinklig an die Schneeberger Straße angebunden wird ist ein Wartepodest für Fußgänger zu erstellen. Im Kreuzungsbereich der Fußgänger sind die Borde behindertengerecht abzusensken.
 - Gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 26 BauGB, sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausbau der Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück zu dulden und müssen in die Gartengestaltung mit einbezogen werden. Betonstützungen der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. (2) BauGB dürfen bis zur Breite von 0,5 m auf den angrenzenden WA-Flächen erstellt werden.
 - Flächen für Abfallentsorgung § 9 Abs. (1) Nr.14 BauGB**
 - keine
 - Flächen mit Leitungsrechten § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB**
 - siehe Planeinschrieb
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB**
 - Siehe Planeinschrieb - es gilt die Pflanzliste
 - Die ausgewiesenen Flächen sind entsprechend Pflanzgebot anzulegen und zu erhalten.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB**
 - Allgemeine Festlegungen
Bepflanzungen sind mit einheimischen Arten auszuführen. Obst- und Wildobstgehölze sind zugelassen.

- ## Teil B
- ### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. (4) BauGB und § 83 der SächsBO
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 83 SächsBO**
 - Dachform
Zulässig sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer.
 - Dachneigung
 - Siehe Planeinschrieb.
 - Für Nebengebäude sind ausnahmsweise Flachdächer zugelassen.
 - Dachdeckung
Es sind schieferfarbene (Anthrazit und schwarz) Farbtöne zugelassen.
 - Für Fassaden sind grelle und insbesondere reinweiße Farbtöne ausgeschlossen.
 - Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke.**
Die unbebauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Gestaltung von Einfriedungen**
 - Ein Bereich von 0,3 m ist parallel zu den Verkehrsflächen freizuhalten. Zäune und Einfriedungen sind dahinter zugelassen.
 - Entlang der Verkehrsfläche darf die Einfriedung eine Gesamthöhe von 1,20 m zur Verkehrsfläche nicht überschreiten. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen werden auf 1,0 m über Geländehöhe beschränkt. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand errichtet werden. Als Einfriedung sind generell Holzzäune zu errichten. Die Grundstücksgrenzen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzufrieden.
 - Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten**
Die Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten hat in wasserdurchlässigem Material zu erfolgen, z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen und Pflaster.
 - Abfallbehältnisse**
Mülltonnen bzw. Container sind auf den Privatgrundstücken so anzuordnen, daß sie von der Erschließungsstraße nicht einsehbar sind. Sie sind mit Sichtschutz und/ oder Bepflanzung zu umgeben.
- Hinweise**
- Aus Lärmschutzgründen sollten Kinder- und Schlafzimmer auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude geplant werden.
 - In den Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für den Einbau von Fernmeldeanlagen vorzusehen.
 - Das ausgewiesene Baugebiet wird niederspannungsseitig über Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.
 - Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden, Teil 0351/ 52591 zu melden. Fundstellen sind vor weiterer Zerstörung zu sichern. Der Wortlaut ist mit Erdarbeiten beauftragten Firmen und den Bauherren bekanntzugeben und muß an der Baustelle ausliegen. Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen anzuzeigen.
 - Zur Verbesserung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes sollten Mauern und Wände mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden.
 - Feuerstätten müssen dem BImSchG und der 1.BImSchV entsprechen.
 - Bei Bauarbeiten auftretendes Grundwasser ist anzuzeigen. Angeschchnittene Drainagen sind zu fassen, das Wasser ist abzuleiten.
 - Im Plangebiet ist eine geogen bedingte erhöhte Radonbelastung zu verzeichnen, dies ist durch die Bauherren zu beachten.
 - Die Baugruben sind auf Spuren von Altbergbau zu untersuchen.
 - Die Bauherren bzw. die mit den Bautätigkeiten beauftragten Firmen werden auf ihre Pflichten nach § 17 und § 22 des Sächsischen Vermessungsgesetzes hingewiesen.
- Rechtskräftiger Bebauungsplan**
genehmigt am: 04.09.1998
bekanntgemacht am: 30.09.1998
- Bearbeitungsstand: 01/98**

Wohnbebauung in Schwarzenberg Schneeberger Straße			
Originalgröße	Bauherr	Planungsphase	
42x84,1	Hausbau Dr. Kappel & Partner 08118 Thierfeld + Gartenweg 56		
Originalmaßstabe	Vorhaben	Projekt	Jahr
1:500	Bebauung der Teilflächen Grundstücke 1051/1 und 1050	012.1	97
	Inhalt	Zeichnungsnummer	
	Bebauungsplan mit Straßenführung	001-B	
Ersatz durch	Ersatz für	Planverfasser	
	Unterschrift	Pro GmbH	
gezeichnet	Datum	Name	
	25.04.1997	Forchheim	Zwickauer Straße 206 09116 Chemnitz Tel. 0371/3823100
bearbeitet	Datum	Name	
	25.04.1997	Forchheim	

- ## Verfahrensvermerke
- Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 24.07.1997 mit Beschluß Nr. 398/ 97 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Schneeberger Straße“ beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 4/97 vom 05.03.1997.
Schwarzenberg, den 04.09.98
Der Bürgermeister
 - Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 28.04.1997 mit Beschluß Nr. 416/ 97 den Bebauungsplan, bestehend aus den Teilen A u. B Festsetzungen durch Text, Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Begründung jeweils vom 09.04.1997 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Schwarzenberg, den 03.09.98
Der Bürgermeister
 - Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 9/97 vom 14.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Nachbargemeinden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 16.05.1997 benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten worden.
Schwarzenberg, den 03.09.98
Der Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.97 (Teile A u. B Festsetzungen durch Text, Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Begründung) haben in der Zeit vom 26.05.1997 bis 26.06.1997 während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 4 Satz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Schwarzenberg, den 03.09.98
Der Bürgermeister
 - Der Stadtrat hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluß - Nr. 471/97 in der Sitzung vom 23.07.1997 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.
Schwarzenberg, den 03.09.98
Der Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.97 (Teile A u. B Festsetzungen durch Text, Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Begründung) wurden mit Beschluß - Nr. 472/97 des Stadtrates vom 23.07.1997 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 23.07.97 wurde gebilligt. Der Beschluß wurde unter Nr. 480/97 in der Stadtratssitzung am 27.10.97 wiederholt. Ein erneuter Satzungsbeschluß mit eingetragenen Änderungen wurde unter der Nr. 510/98 am 23.7.1998 gefaßt.
Schwarzenberg, den 03.09.98
Der Bürgermeister
 - Die Genehmigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.97 (Teile A u. B Festsetzungen durch Text, Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen und Begründung) wurden mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 22.08.97 (Aktenzeichen mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Schwarzenberg, den 11.10.98
Der Bürgermeister
 - Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluß des Stadtrates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Schwarzenberg, den 11.10.98
Der Bürgermeister
 - Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Stand vom 29.07.97 (Teile A u. B Festsetzungen durch Text, Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen, und Begründung) 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 am 29.07.97 im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 23/97 vom 29.07.97 bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung, Verfahrens- und Formvorschriften in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung, Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 249a Abs. 1 Satz 9 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Schwarzenberg, den 11.10.98
Der Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand (Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke) wird als richtig bescheinigt.
Schwarzenberg, den
Leiter der Vermessungsbehörde