



**Teil A Planzeichnung :**

Baufeld 1		Baufeld 2		Baufeld 3	
GE	III	MI	III	MI	IV
0,8		0,6		0,6	
o	TH 10	o	TH 8,5	g	TH 11,5
SD/WD	40-50°	SD/WD	40-50°	SD/WD	40-50°
MD/FD	55-65°/25°	MD/FD	55-65°/25°	MD/FD	55-65°/25°

  

Baufeld 4	
MI	IV
0,6	
o	TH 11,5
SD/WD	40-50°
MD/FD	55-65°/25°

**Planzeichenerklärung :**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen :**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 5 Abs.2, Nr.1, § 9 Abs.1, Nr.1 BauVG, § 1-11 BauNVO  
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 5 Abs.2, Nr.1, § 9 Abs.1, Nr.1 BauVG, § 1-11 BauNVO  
GRZ Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse  
TH Traufhöhe  
Dachformen  
SD - Satteldach  
MD - Mansarddach  
WD - Walmdach  
FD - Flachdach
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**  
§ 9 Abs.1, Nr.2 BauVG, § 2/2/3 BauNVO  
o offene Bauweise  
g geschlossene Bauweise  
ED Einfamilienhaus, Doppelhaus  
Baulinie  
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN / § 9 Abs.1, Nr.11**  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
P hier: Parkplatz (privat)
- GRÜNFLÄCHEN / § 9 Abs.1, Nr.15**  
ÖG öffentliche Grünflächen  
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen
- HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN / § 9 Abs.1, Nr.21**  
-w- zugunsten des Versorgungsträgers für Wasser- u. Entsorgung  
-g- zugunsten des Versorgungsträgers für Stromversorgung, Gas
- SONSTIGE BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
mit Geh-, Fahr-u. Leitungsrechten zu belast. Flächen  
Trafestation  
Grenze des Bebauungsplangebietes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
D Einzelgebäude unter Denkmalschutz
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Flurstücksgrenzen-u. nummern  
Bestand Hauptgebäude  
Bestand Nebengebäude  
Parzellierungsvorschlag  
geplanter Abriss

Planunterlagen ist die Automatisierte Liegenschaftskarte des staatl. Vermessungsamtes

Muster-Baufeld : 2 Nummer des Baufeldes

Art d. Nutzung	MI	III	Geschosse
GRZ	0,6		
Bauweise	o	TH 8,5	Traufhöhe
Dachform	SD/WD	40-50°	Dachneigung
	MD	55-65°/25°	

Baufeld 5		Baufeld 6		Baufeld 7		Baufeld 8		Baufeld 9		Baufeld 10		Baufeld 11	
MI	III	MI	III	MI	II	MI	III	MI	IV	MI	IV	MI	IV
0,6		0,6		0,6		0,6		0,6		0,6		0,6	
o	TH 9,0	o	TH 9,0	o	TH 6,0	o	TH 9,0	o	TH 11,5	o	TH 11,5	o	TH 11,5
SD/WD	40-50°	SD/WD	40-50°	SD/WD	40-50°	SD/WD	40-50°	SD/WD	40-50°	SD/WD	40-50°	SD/WD	40-50°
MD/FD	55-65°/25°	MD/FD	55-65°/25°	MD/FD	55-65°/25°	MD/FD	55-65°/25°	MD/FD	55-65°/25°	MD/FD	55-65°/25°	MD/FD	55-65°/25°

**Teil B Textliche Festsetzung:**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
MI-Mischgebiet § 6 BauNVO:  
1. gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Arten d. baulichen Nutzung unzulässig:  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen,  
- Vergnügungstätigkeiten
  - gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.
  - Verkaufsraumflächen d. Einzelhandels dürfen 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigen
- GE-Gewerbegebiet § 8 BauNVO:  
1. gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Arten d. Nutzung unzulässig:  
- Tankstellen,  
- Anlagen für sportliche Zwecke
- gemäß § 1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach § 8 (3) Nr.3 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.
- Verkaufsraumflächen d. Einzelhandels dürfen 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
2.1 Für die Gebiete werden Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO festgesetzt  
2.2 Bezugspunkt zur Bestimmung der zul. Traufhöhe ist OK vorhand. Gelände  
2.3 Stellplätze, Garagen u. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundrückenfläche zulässig. Für deren Errichtung ist die Baulinie nicht zwingend.
  - SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
3.1. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauB)  
Bei Straßenerneuerung der Weidauerstraße u. H.-Heine-Straße ist die Baumbepflanzung zu erneuern und mit geeigneten Gehölzen alleseitig anzulegen.  
3.2. Einfriedungen zu öffentl. Straßen sind als Hecken bzw. Holzzaun bis 1,40 m zulässig  
3.3. Der Verkehrsknoten B 101 / Einmündung Robert-Koch-Straße ist dem Verkehrsaufkommen (Liefer-u. Kundenfahrzeuge) entsprechend zu dem im Plangebiet befindlichen Baumarkt auszubauen. Insbesondere ist der Kurvenradius an der Einmündung zur R.-Koch-Straße für rechtsabliegende Fahrzeuge (Lastzüge) zu vergrößern und entsprechend RAS-K-1 auszubauen. Sichtfelder sind in 0,8m bis 2,50m Höhe von sichbehindernden Einbauten, Bäumen u. dgl. freizuhalten. Parkstreifen dürfen in den Sichtflächen nicht angelegt werden.  
3.4. Die verkehrstechnische Erschließung des Baufeldes 1 ist über die Robert-Koch-Straße zu sichern  
3.5. Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke im Baufeld 7 ist über die H.-Heine-Straße zu sichern. In diesem Zusammenhang ist der Abriss von Garagen u. andere Nebengebäuden auf entsprechenden Flächen der Grundstück 429/8 u. 429/9 erforderlich.  
3.6. Zur Erschließung der Grundstücke im Baufeld 7 mit Versorgungsmedien sind im Zuge der Straßenverlängerung neue Anschlussleitungen zu verlegen.
  - NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN/KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE**  
4.1. Die ausführenden Baufirmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfinden, gemäß § 20 SächsSchG hinzuweisen. Die Fundstelle ist vor Zerstörung zu schützen.  
4.2. Vor Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bohrungen Anzeige-u. Ergebnis- meldepflicht beim LfULG besteht. Grundsätzlich sind geol. Untersuchungen, die durch Behörden u. jur. Personen d. öff. R. veranlasst werden dem LfULG zu übergeben.  
4.3. Im Boden ist unter anderem mit Arsen, aber auch anderen Belastungen zu rechnen. Bei Umlagerung von Bodenmaterial ist der Sachverhalt der Bodenbelastung zu erwarten. Die Verlagerung von Bodenmaterial ist mit der Abfall-u. Bodenschutzbehörde des LRA ERZ abzustimmen.  
Nach § 1a Abs.2 BauGB bei schonender und sparsamer Umgang mit Grund u. Boden zu erfolgen. Hinsichtlich der in § 1 BBodSchG i.V.m. § 7 SächsABG festgelegten Ziele des vorsorg. Bodenschutzes sind die natürlichen Bodenfunktionen zu sichern u. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.  
4.4. Das Plangebiet befindet sich in einem Hohtraumverdachtsgebiet. Diesbezüglich ist das sächsische Oberbergamt zu konsultieren.  
4.5. Da das Plangebiet in einem alten Bergbauegebiet liegt, ist das Vorhandensein nichtriskundiger Grubenbaue in Tagesoberflächennähe nicht auszuschließen. Es wird empfohlen Baugruben vom zuständigen Bauverantwortlichen visuell auf Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventl. Spuren ist gem. § 4 SächshilfVO des Sächs. Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.  
4.6. Im Bereich zwischen den Häusern 25B-25F u. Straße der Einheit kann keine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern stattfinden, da darunterliegende Versorgungsleitungen beschädigt werden könnten.  
4.7. Für konkrete Bauvorhaben, die der 12.BImSchV zuzuordnen sind, ist angemessener Abstand zu Wohnbebauung usw. einzuhalten. Die Zulässigkeit derartiger Vorhaben ist n.BImSchG zu prüfen.  
4.8. Vor Tiefbaumaßnahmen ist Auskunft zu unterirdischen Kabel- u. Leitungsverläufen bei den jeweiligen Versorgungsträgern einzuholen.  
4.9. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes (am östlichen Rand ) befindet sich ein Fließgewässer (Schwarzwasser) mit Sanierungsbedarf, sowie Vorhaltungsgebiet Hochwasser/Risikobereich.  
4.10. Bei Bauarbeiten sind Grenz-u. Vermessungspunkte zu erhalten.

**Verfahrensvermerke :**

- Die Aufstellung wurde vom Stadtrat am 20.11.2008 (Beschluss Nr.: 312/2008), bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Wochenpiegel vom 13.12.2008, beschlossen.  
22.10.2012 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin
  - Der Stadtrat hat am 1.02.10 den Beteiligungs-u. Auslegungbeschluss zum Vorentwurf in der Fassung v. 16.11.2009 gefasst und zur Auslegung bestimmt. ( Beschl.-Nr. 066/2010)  
22.10.2012 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin
  - Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können (Wochenpiegel am 17.03.10) . Die Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.03.10 benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten worden.  
22.10.2012 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin
  - Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.2009 hat in der Zeit vom 25.03.10 bis zum 26.04.10 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung öffentlich ausliegen.  
22.10.2012 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin
  - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Sitzung am 31.01.2011 geprüft und abgewogen, den Entwurf und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. (Beschluss Nr. 210/2011)  
22.10.2012 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung mit den Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 8.09.2011 bis einschließlich 10.10.2011 nach § 3 Abs. BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Wochenpiegel am 31.08.2011 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist.  
22.10.2012 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin
  - Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2012 abgewogen.  
22.10.2012 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin
  - Der Stadtrat hat den Bebauungsplan, in der Fassung vom Mai 2012 nach Prüfung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen in seiner Sitzung am 24.09.2012 als Satzung gemäß § 10(1) BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.  
22.10.2012 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
23.10.12 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin

9. Der Beschluss zum Bebauungsplan 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 01.11.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Die Satzung wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Datum 2.9.13  
Hiemer Oberbürgermeisterin

10. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft Ihre Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit dem Stand vom 11.10.2012 bestätigt.  
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.  
11.10.2012 Datum  
A. Klotz Leiter der Vermessungsbehörde

**Rechtsgrundlagen :**  
Dieser Bebauungsplanes ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung v.23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)  
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung v. 22.12.2008 (BGBl. I Nr.65, S.2986); zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S.2565, 2617 f.)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468, 478)  
Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch d. Artikel 2 d. Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S.1509, 1510 f.).  
Sächs. Bauordnung (SächsBO) v. 28.05.2004 (SächsGVBl. S.200); zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.8 des Gesetzes v. 4.10.2011 (SächsGVBl. S. 377)

**SATZUNG**  
der Stadt Schwarzenberg über den Bebauungsplan „Schwarzenberg-Neustadt“  
Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2551) sowie nach § 99 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55), berichtigt am 25.04.2003 (SächsGVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz v.26.06.2009 (SächsGVBl. Nr.9 v.10.07.09, S.323,325) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schwarzenberg am 24.09.2012 und mit Bekanntmachung die Satzung über den Bebauungsplan „Schwarzenberg-Neustadt“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.  
23.10.12 Datum  
Hiemer Oberbürgermeisterin

**Rechtskräftiger Bebauungsplan**  
bekanntgemacht am: 07.11.2012  
Anzeige KA am: 12.12.2013

**Große Kreisstadt Schwarzenberg**  
**Bebauungsplan " Schwarzenberg-Neustadt "**  
Maßstab : 1 : 1000  
Stand : Mai 2012  
Anlage 1  
Planverfasser : ASH Architekturbüro Hanisch Fritz-Reuter-Str26a / 08340 Schwarzenberg