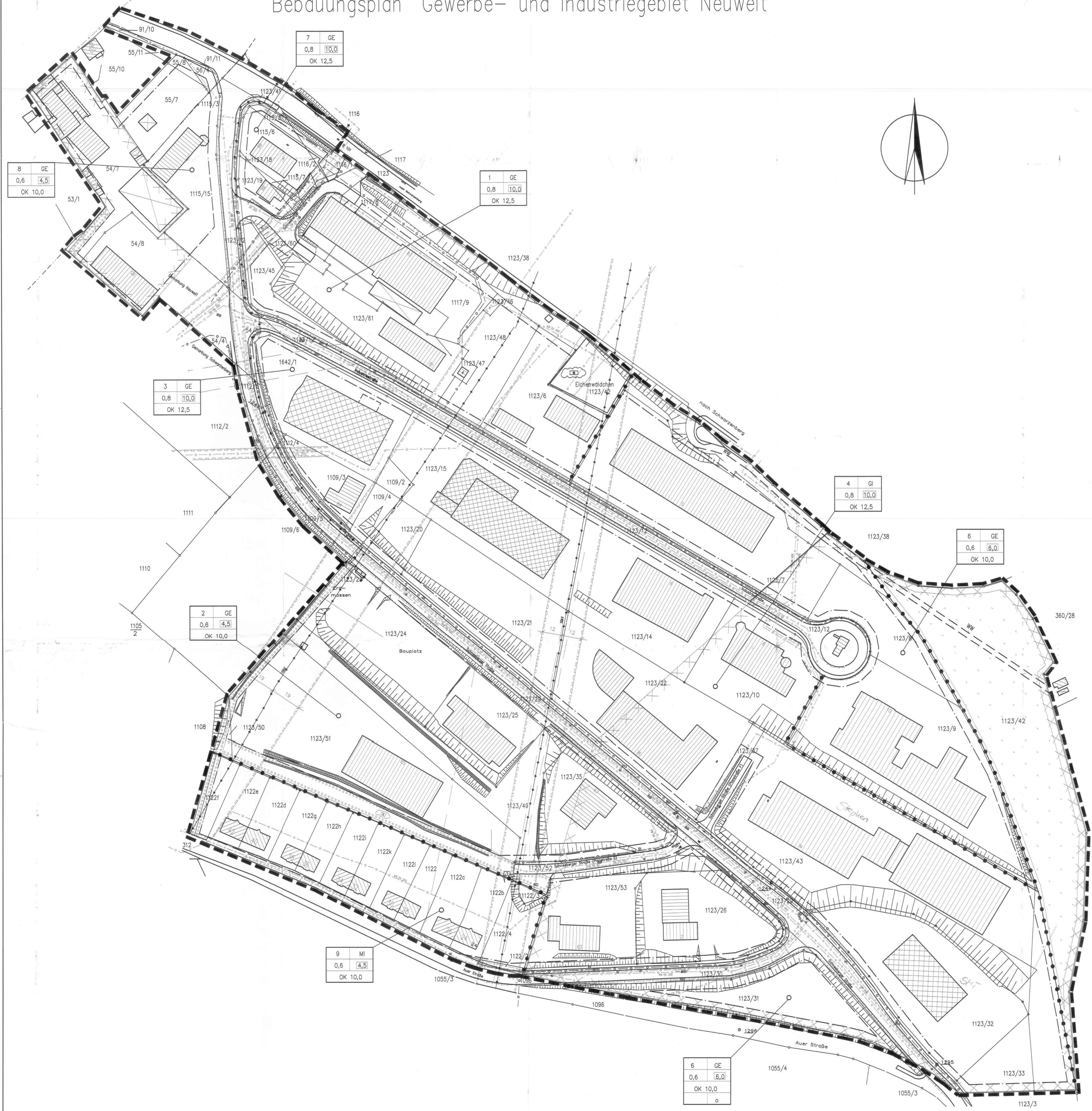


Große Kreisstadt Schwarzenberg

Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Neuwelt"



Teil A – Erläuterungen zur Planzeichnung

1. Planzeichen nach Planverordnung

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- MI Mischgebiet
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Baugrenze
- Fußweg
- Straße
- Parkstreifen
- Versorgungsleitung oberirdisch
- Versorgungsleitung unterirdisch
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Par.9 Abs.1 Nr.21)

Altlastverdachtsflächen nach 15.11. Planz V 90

Nutzungsschablone Gewerbegebiet

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen

geplanter Baum

Grünfläche

2. Kartenzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorhandene Gebäude aus Katasterauszug
- vorhandene Gebäude, nicht im Katasterauszug enthalten
- Flurstücksnummer
- Boschungen als Grünflächen

3. Hinweise

Vermaßung in Meter

Plangrundlagen

Digitalisierte Flurkarte der Stadtverwaltung Schwarzenberg
B-Plan – Fassung vom 01.03.1995 (1. Änderung, M = 1:1000)

Teil B – Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
 - 1.1.2 Industriegebiet § 9 BauNVO
 - 1.1.3 Nebenanlagen 1.1.3 Nebenanlagen
 - Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO
 - Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung richten sich nach den §§ 16 und 17 BauNVO.
 - 1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - 1.3.1 Großflächige Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind mit einheimischen Laubbäumen abzupflanzen. Je 10 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubb Baum.
 - 1.3.2 Im Grenzbereich zur vorhandenen Mischbebauung Schillerstraße/Auer Straße ist ein Schutzstreifen von 5m Breite mit einheimischen Laubbäumen abzupflanzen. Dieser ist der Höhe nach zu staffeln und mit Bodendeckern zu unterpflanzen.
 - 1.3.3 Die im Plangebiete vorhandene Bäume und Laubbäume sind zu erhalten oder zu ersetzen.
 - 1.3.4 Pro 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubb Baum zu pflanzen.
 - 1.3.5 Für alle Gehölzpflanzen sind einheimische Pflanzen zu verwenden, die in der nachfolgenden Pflanzliste (Pfl. 1.3.7) enthalten sind (§9 Abs. 1 BauO).
 - 1.3.6 Fensterlose Fassaden größer 50m sind in geeigneter Weise zu begrünen.
 - 1.3.7 Pflanzliste
 - Größerkronige Bäume (Acer pseudoplatanus)
 - Berg-Ahorn (Betula pendula)
 - Gemeine Hangbirke (Acer platanoides)
 - Spitzahorn (Fraxinus excelsior)
 - Esche (Quercus robur)
 - Stiel-Eiche (Quercus petraea)
 - Weißer (Prunus avium)
 - Zitterpappel (Populus tremula)

Bäume und Heister	(Sorbus aucuparia)
Eberesche	(Crataegus monogyna)
Weißdorn	(Prunus padus)
Traubenkirsche	
Straucher	
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
gem. Flieder	(Syringa vulgaris)
gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Linguster	(Ligustrum vulgare)
Hirschholunder	(Sambucus racemosa)
Besenginster	(Sarcothamnus scorpioides)
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum)
gem. Zwergmispel	(Cotoneaster integerrimus)
Schwarze Heckenkirsche	(Lonicera nigra)
Bodenbecker	
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Heidekraut	(Calluna vulgaris)
Galdesel	(Lamium galeobdolon)

- 1.3.8 Eine Überbauung der vorhandenen Kabel mit Pflanzen / Bäumen u. a. ist nicht statthaft. Zu den erdverlegten Leitungen ist ein seitlicher Abstand von 2,5 m einzuhalten. Der Einsatz von Wurzelstutzfolie bei Unterschreitung der Abstände ist mit den Mediengebern abzustimmen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Satz 80 Lf.V.m. § 83 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 Satz 80 und § 9 Abs. 4 BauGB)
 - 2.1.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke insbesondere entlang der Planstraßen und Plangebietsgrenzen sind gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sind nur einheimische Baum- und Pflanzarten (siehe Pflanzliste) zu verwenden.
 - 2.1.2 Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen A, B, C und den Baugrenzen liegenden Flächen sind mit Ausnahme der benötigten Flächen für Grundstückszufahrten und Stellplätzen zu begrünen und bepflanzen. Die durch die Inanspruchnahme von Zufahrten und Stellplätzen versiegelte Fläche darf ein Drittel der Gesamtfläche (des oben beschriebenen Streifens) nicht überschreiten.
 - 2.1.3 Entlang der Planstraßen A, B, C ist durchschnittlich je 15 m Grundstückslänge 1 Laubb Baum zu pflanzen.
 - 2.1.4 Nichtüberdeckte Stellplätze im Plangebiet sind versickerungsfähig auszuführen (Rosenplitterplatten, Okaplastler u.a.).
3. Sonstiges
 - 3.1 Beleuchtung und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
 - 3.2 Beidseitig der bestehenden Gasochdruckleitung ist ein Schutzstreifen von 20 m von Bebauung und Bepflanzung mit Starkbäumen freizuhalten.
 - 3.2.1 Höhenregulierungen im Schutzstreifen der Gasochdruckleitung dürfen nur mit Zustimmung des Versorgungsträger (ESG) erfolgen.
 - 3.3 Vorhaben im unmittelbaren Bereich der EH-Freileitung (3x30kV, 2x110kV) beidseitig 12 bzw 19 m vom äußeren Leiter, sind mit dem Versorgungsträger (ENWA) abzustimmen und bedürfen deren Zustimmung.
 - 3.3.1 Eventuelle zeitlich begrenzte Unterbauungen für Sicherungsmaßnahmen (z.B. Gerüste) werden nur nach Vorlage einer detaillierten Bauwerkskonzept und Prüfung der Sicherheitsabstände zur jeweiligen Freileitung zugelassen.

- Die Abstände nach DIN EN 50341-3-4 (DIN VDE 0210) zu der 30- bzw. 110-kV-Freileitung sind einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und BGV A3 zu beachten.
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen ist im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig. Geländeprofilveränderungen im Schutzstreifen der 30- bzw. 110-kV-Freileitungen sind gesondert zur Stellungnahme/ Genehmigung bei der enwv NSG einzureichen.
- Masterstandorte sind im Umkreis von 15,0m von jeder Bebauung freizuhalten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Im Umkreis von bis zu 30,0m befinden sich Mastdrängungsanlagen. Eine Überbauung der Mastdrängungsanlagen mit der geplanten Kabeltrasse ist auszuschließen.
- 3.4 Im gesamten Plangebiet ist der Betrieb lärmemittierender Anlagen während der Nachtstunden (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht zulässig. Von dieser Festsetzung können Ausnahmen gewährt werden, wenn einwandfrei nachgewiesen ist, dass durch den Betrieb der Anlagen in den Nachtstunden an den umgebenden vorhandenen Wohngebäuden ein Immissionschutzrisiko von 45 dB(A) nicht überschritten wird.
 - 3.5 Die Befahrbarkeit der Gewerbestandorte durch die Landkreisanlieferung ist zu gewährleisten, bzw. sind Standorte für Müllbehälter in unmittelbarer Anbindung zur öffentlichen Fläche vorzusehen.
 - 3.6 Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor der Bauausführung zu sichern. Die Eigentümer bzw. Bauherren sind auf die Pflichten nach § 17 und § 22 des Sachs. Vermessungsgesetzes hinzuweisen.
 - 3.7 Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist einzuhalten.
 - 3.8 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entspr. DIN 18915 Bl. 2 abzuschließen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
 - 3.9 Bei Antriften von schädlichen Bodenveränderungen und Altlastengefahren besteht Anzeigepflicht.
4. Rechtsgrundlagen
- 4.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.137) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (Europerechtsanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)
 - 4.2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - 4.3 Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung v. 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3)
 - 4.4 Gemeindeverordnung für den Freistaat Sachsen (SachsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.06.1999 (SachsGVBl. S. 345 ff), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.02.2002
 - 4.5 Sächsische Bauordnung (SachsBO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 28.05.2004 (SachsGVBl. S. 200)
 - 4.6 Sächsisches Naturschutzgesetz (SachsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 1994 (GVBl. S. 160), zuletzt geändert am 05. Mai 2004, Sachs. GVBl. S. 148
 - 4.7 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830)

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.1995 bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde im Schwarzenberger Amtsblatt 03/01 vom 24.01.01 öffentlich bekannt gemacht und trat mit der Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Schwarzenberg, den 27.4.06

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 28.01.02 mit Beschluß-Nr. 367/2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Neuwelt" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 09/02 vom 06.03.02

Schwarzenberg, den 27.4.06

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 26.09.05 mit Beschluß-Nr. 160/2005 den Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Neuwelt" bestehend aus der Planzeichnung genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Schwarzenberg, den 27.4.06

Die öffentliche Auslegung ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 35/05 vom 05.10.05 bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die betreffenden Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 28.09.05 benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten worden.

Schwarzenberg, den 27.4.06

Der Bebauungsplan "2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Neuwelt" bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom 12.10.05 bis 15.11.05 während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung gem. § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarzenberg, den 27.4.06

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluß-Nr. ... in der Sitzung vom 30.01.06 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den 27.4.06

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.06 bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde mit Beschluß-Nr. ... des Stadtrates Schwarzenberg vom 30.01.06 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 16.01.06 wurde genehmigt.

Schwarzenberg, den 27.4.06

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.06 bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit aufgestellt.

Schwarzenberg, den 27.4.06

Die Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.06 bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde in der Zeitung "Wochenblatt Aue-Schwarzenberg" vom 28.01.06 veröffentlicht bekannt gemacht und trat mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwarzenberg, den 28.6.06

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.01.06 bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde dem Landratsamt angezeigt.

Schwarzenberg, den 28.6.06

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihre Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 28.06.06 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt. Staatliches Vermessungsamt Schwarzenberg, den ...

Ausgefertigt, Schwarzenberg, den ...

Satzung zum Bebauungsplan "2. Änderung Gewerbe- und Industriegebiet Neuwelt" in Schwarzenberg

Aufgrund des §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SachsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juni 1999 (GVBl. S. 345), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2002 und §10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 EAG-Bau vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) sowie nach § 83 der Sachs. Bauordnung (SachsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SachsGVBl. S. 200) hat der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg am 28.06.2006 folgende Satzung für den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Neuwelt" beschlossen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan
bekanntgemacht am: 28.06.2006
Anzeige KA am: 27.06.2006

d			
c			
b			
a	18.07.06	Fürmer	942 311 1 3/9 Schutzstreifen 110kV auf 15m geneh.
Index:	Datum:	Name:	Änderung:

Große Kreisstadt Schwarzenberg

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Neuwelt"

Proj.-Leiter: ...
Bauh./Proj.: ...
Mitarbeiter: 1:1000
Datum: 15.07.2005
B.-Nr.: BP-E 01a

Entf. Tel. 03774/1545-0 BAUPLANUNGSBÜRO BÜSS GmbH Proj.-Nr. 02-19 Date: 04-06
Friedstraße 26 - 08334 A 9 E 1-13