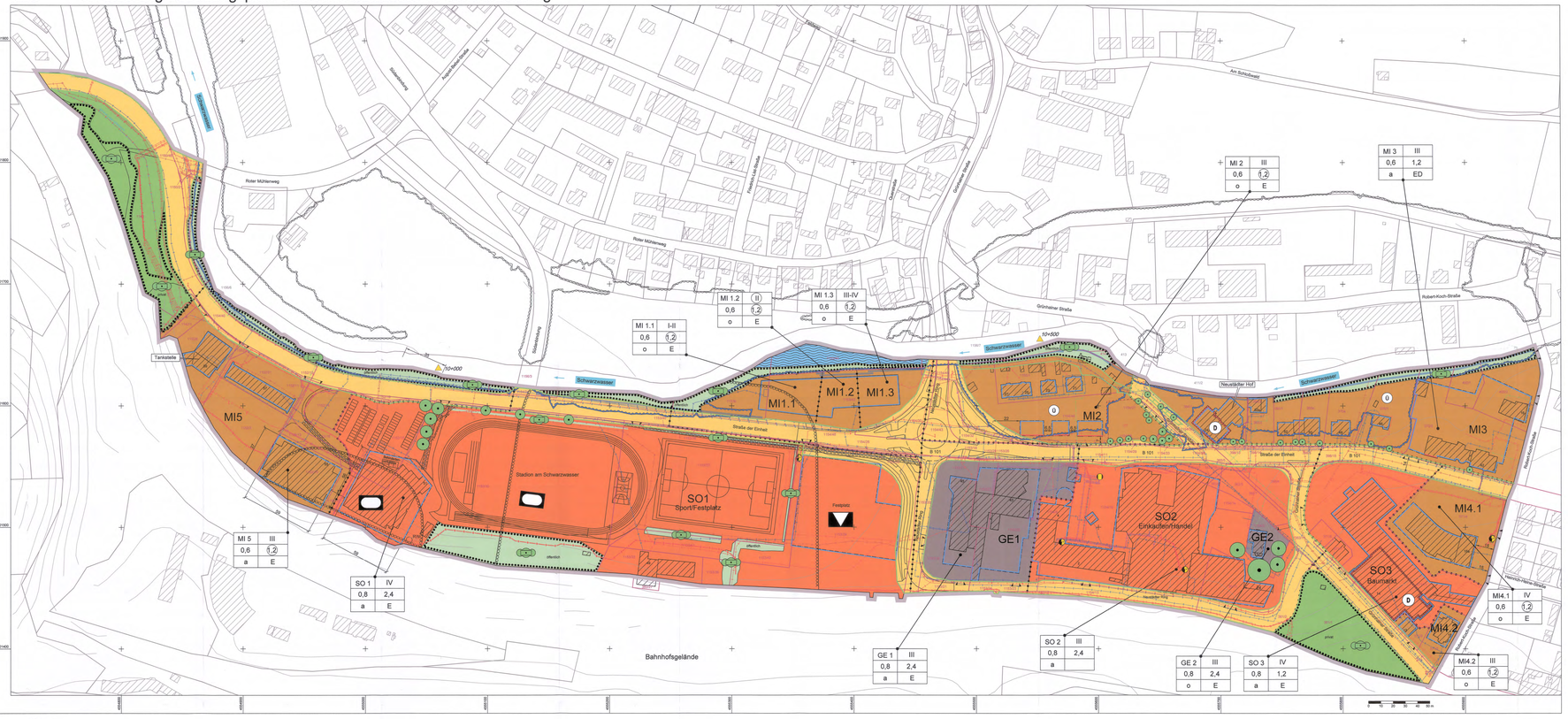
TEIL A

1. Änderung Bebauungsplan "Am Schwarzwasser" in Schwarzenberg



PRÄAMBEL

Satzung der Großen Kreisstadt Schwarzenberg über die den Bebauungsplan „1. Änderung Bebauungsplan "Am Schwarzwasser" in Schwarzenberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie § 4 Abs. 1 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches im Freistaat Sachsen (SächsBauGB) vom 11. Mai 2010 (SächsGVBl. Seite 136) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat von folgende Satzung über den Bebauungsplan „1. Änderung Bebauungsplan "Am Schwarzwasser" in Schwarzenberg", bestehend aus der Planzeichnung Teil I 1:1000 (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck Hiemer
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(entsprechend PlanzV 90)

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
SO1 - Sport / Festplatz
SO2 - Einkaufen / Handel
SO3 - Baumarkt

- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Festplatz
- Sportanlagen

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
[§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB]

- Baugrenze [§23 Abs. 1 BauNVO]
- Baulinie

3. Verkehrsflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB]

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, z.B. Einfahrtsbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
[§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB]

- Fernwärme
- Trafostation

5. Hauptversorgungsleitung
[§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB]

Führung Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- Entsorgungsleitung
- Versorgungsleitung Fernwärme
- Versorgungsleitung Gas (Gasleitung)
- Versorgungsleitung Strom
- Straßenbeleuchtung
- Telekommunikationsleitung
- Versorgungsleitung Trinkwasser
- Entwässerungsleitung Brauchwasser

Die Leitungen wurden anhand von Bestandsplänen digitalisiert und dienen nur zu Übersichtszwecken. Durch Messungenauigkeiten bei der Übertragung der Bestandsleitungen aus analoger Form sind Lagebeweichungen möglich. Vor Bauausführung sind die Lagen der Leitungen, ggf. in Abstimmung mit dem zuständigen Meisterbereich zu orten. Leitungen im Baufeld sind zu sichern oder umzuverlegen.

- Begrenzung der mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belastenden Flächen

6. Grünflächen
[§ 9 Abs. 15 BauGB]

- öffentlich — Öffentliche Grünflächen
- privat — Private Grünflächen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
[§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB]

- Wasserflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB]

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sonstige Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

- GE1(IV)G / GE1(IV)G — Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans [§ 9 Abs. 7 BauGB]
- ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

II. Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]

- Ü — Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 SächsWG
- D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

- Hochwasserschutzmauer
- Umsetzung HWSK Gesetzes 1. Ordnung
- Flur-Nr.: 6, Eigentümer: BIMIC 541.01, Lageplan 5.241.7111.027
- Flur-Nr.: 6, Eigentümer: vom 13-06-13
- Ingenieurbüro für Tiefbau und Umweltbeschik
- Horst M. Bayer, Muldenstraße, 08359 Eibenstock

Kennzeichnung [§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB]
Flächen, bei denen Bebauung besonders bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (Altbergbau / Hohlraumgebiete)

1. Änderung Flächennutzungsplan
Gemeinsamer Flächennutzungsplan des Städtebundes "Silberberg", Juni 2010

III. Darstellung ohne Normcharakter

Aufteilung der Nutzungsschablone

Nutzungsart	Geschossigkeit
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Bauweise	o, g, a E, D, H Hauptzp
[a]	Bemaßung in m, z.B. 40.0

IV. Darstellung der Plangrundlage

- bestehende Gebäude
- Ha Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 37/12 Flurstücksnummer, z.B. 371/2
- Stadtverwaltung Schwarzenberg Liegenschaftsmanagement Stand: 13. Juli 2016

Verfahrensvermerke 1. Änderung

1. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat am 21.03.2013 und 27.06.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Beschluss-Nr. 087/2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2014 im Wochenspiegel Ausgabe Kurzbekanntmachung veröffentlicht.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 24.05.2014 mit Beschluss-Nr. 109/2014 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, in der Fassung vom Mai 2014, erarbeitet von der D.U.B. Regionalentwicklungs GmbH, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch den Aushang im Wochenspiegel vom 06.06.2014 durchgeführt mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann einmalig bis zur vor Niederschrift vorgetragen werden konnten.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 06.06.2014 durchgeführt. Der Planentwurf vom Juli 2014 hat in der Zeit vom 14.06.2014 bis 15.08.2014 stattgefunden.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat mit Beschluss-Nr. 088/2013 die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. 74/2014 in der Sitzung vom 24.11.2014 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 17.06.2015, hat in der Zeit vom 07.06.2016 bis 08.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

7. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.06.2015 wurde in der Zeit vom August bis September 2016 durchgeführt.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat mit Beschluss-Nr. 261/2016 die eingegangenen Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. 267/2016 in der Sitzung vom 30.08.2016 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 17.06.2015, hat in der Zeit vom 07.06.2016 bis 08.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

10. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2016 wurde durchgeführt. Die Veröffentlichung im Wochenspiegel erfolgte am 21.10.2016. Gleichzeitig fand mit Schreiben vom 17.10.2016 (Fristsetzung 07.10.2016) die Beteiligung der Behörden und TÖB statt. Hierbei wurde die Abwägung Beschluss-Nr. 55/12/2016 obsolet.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

11. Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wurde am 24.10.2016 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom September 2016 wurde mit Beschluss-Nr. 68/2016 in den Stadtrat vom 24.10.2016 gebilligt.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

12. Die Bezeichnung und greifbare Gestaltung der Planfassung trägt den Genehmigungen mit dem Lagerecht/Arbeitsatzer wird mit Stand vom 10.10.2016 bestätigt. Die Lagerecht/Arbeitsatzer

der 03.12.2016 Siegelabdruck Referatsleiter Landratsamt Erzgebirgskreis Referat 4 Vermessung

13. Die Bebauungsfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 13. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

14. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan nebst Begründung und der Zusammenfassung eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.2017 im Wochenspiegel Ausgabe Aue-Schwarzenberg veröffentlich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Form-und Mängelvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 5 BauGB i.V.m. § 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Wirksamkeit vom Tag der Bekanntmachung an zur Jedermann-Einsicht bereitgehalten worden. Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft gesetzen.
Die Satzung wurde dem Landratsamt angezeigt.
Hinweis:
Gem. § 10a, 4 SächsGemO gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der SächsGemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
Dies gilt nicht, wenn
1. die Aufsichtsbehörde den Satzung nicht oder teilweise erfolgt ist,
2. vorher die Aufsichtsbehörde oder Bürgermeister, die Gemeinderung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 52 Abs. 2 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat,
4. vorher der Satzung nach § 52 Abs. 3 beanstandet worden ist,
5. die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
6. die Verletzung der Verfahren- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.
Ist eine Verletzung nach den Ziffern 3 oder 4 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 Bekanntmachungsverordnung (BekVO) bestimmten Frist eine Verletzung geltend machen.

Schwarzenberg, den ..... Siegelabdruck 14. Dez. 2016 Hiemer Oberbürgermeister

Teil B

I Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
[§ 9 Abs. 1, 1a, 2 und 3 BauGB]

1.1 Art der baulichen Nutzung
[§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Zulässig sind die nach § 6 Abs.2 Baunutzungsverordnung Wohngebäude, Geschäfte- und Büro-gebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs.3 werden dereinkommt von § 6 für die Mischgebiete 1 bis 4 ausgeschlossen. Für das Mischgebiet 5 werden folgende Nutzungsarten ausgeschlossen: Die vorhandene Tankstelle bleibt auf ihren Standort beschränkt, die Nutzung ist nicht zulässig.

In den Mischgebieten ist folgender Betriebszweig zulässig:
- Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment. Es sind nur Betriebe mit zentrenrelevanten Nebensortiment zulässig, wenn die Verkaufsfläche zur Zentrenrelevanz von Faktor 2013 mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m².
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment: wenn zentren- und nahversorgungsrelevanter Nebensortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten und die Einzelsortimente auf max. 50 m² begrenzt sind.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimentsmischung mit Handwerks- und Gewerbebetrieben sofern keine zentrenrelevanten Sortimente Kernes und nicht mehr als 10 % der mit dem Betriebsgebäude überbaute Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der ortsspezifischen Sortimentsliste („Schwarzenberger Liste").

1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen nur auf dem gekennzeichneten Flächen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind),
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In Gewerbegebiet GE 1 ist folgender Betriebszweig zulässig:
Einzelhandel ausschließlich mit KG je 450 m² Verkaufsfläche

1.1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
In Ostbergebiet dirk Bebauungsplanes werden drei Flächen als Sondergebiete ausgewesen. Das Gebiet SO 1 als Gebiet für Sportanlagen sowie für Gemeinbedarf, das Gebiet SO 2 als Einkaufszentrum bzw. großflächiger Handelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 und der Baumarkt im SO 3.

Innerhalb des Sondergebiets SO 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In Sondergebiet SO 2 werden die Art und die Größe der Verkaufsflächen wie folgt eingeschränkt:

Nahrungsmittel	1.500 m²
Drogeriefachmarkt	800 m²
Bekleidungsgeschäft	600 m²
Sportfachmarkt	600 m²
Elektrofachmarkt	600 m²
Sonstige Fachgeschäfte	insgesamt 600 m²
Sonstige Fachgeschäfte	min. 200 m² bei insgesamt 600 m²
Elektrofachmarkt	max. 800 m²
Möbelfachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten	max. 5.100 m² bedarf durch zentren- und nahversorgungsrelevante Nebensortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment eine Verkaufsfläche von 50 m² gemäß Sortimentsliste „Schwarzenberger Liste" Stand vom Feb. 2013 sowie Einzelsortiment wird nicht zugelassen

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen
[§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB]
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höhlegrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten Baugrenzen sowie der Zahl der Vollgeschosse ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Bezeichnung	GRZ	GFZ	Anzahl Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
GE 1	0,8	2,4	3	7,5 m	12 m
GE 2	0,8	2,4	3	7,5 m	12 m
MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3, MI 3	0,6	1,2	a Z0/mzwg	5,75/traufe der max. Anzahl Vollgeschosse	
MI 5	0,6	1,2	3	9,5 m	14 m
MI 2	0,6	1,2	3	7,5 m	12 m
MI 4.1	0,8	1,2	4	zwingend 17,5m?	21 m
MI 4.2	0,6	1,2	3	zwingend 17,5m?	21 m
MI 1	0,6	1,2	3	7,5	12 m
SO 1	0,8	2,4	4		
SO 2	0,8	2,4	3	10,5 m	14 m
SO 3	0,8	1,2	4	zwingend 17,5m?	21 m

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl

1.3 Bauweise
[§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO]

Die Bebauung erfolgt in offener und in abweichender Bauweise.

In den Gebieten MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3, MI 3, MI 4 und GE 2 wird definiert, dass nur die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand zulässig ist. Die Länge der Gebäude selbst darf 50 m nicht überschreiten. [§ 22 Abs. 2 BauNVO].

Für die Gebiete GE 1, SO 1, SO 2, SO 3, MI 5 sowie MI5 wurde gem. § 22 Abs 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ist so definiert, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Es sind sowohl mehrere Einzelgebäude bzw. auch Doppelhäuser im MI 3 möglich, die über die gesamte Baufeld reichen.

Um die monotone Wirkung aufzubrechen, müssen in den Gebieten MI 1.1 MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3, GE 1, SO 2 und MI 4 mindestens 0,75 m tiefe Vorsprünge, bezogen auf die gesamte Fassadentiefe, eingebracht werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
[§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO]

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

Bei der Festsetzung einer Baulinie, muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist die Baugrenze festgesetzt, so dürfen die Gebäude und deren Bestandteile diese nicht überschreiten. Das betrifft die Bauteile in den Gebieten MI 2 und MI 3.

Der Grenzabstand richtet sich dabei grundsätzlich nach den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) und im Speziellen nach dem § 6 SächsBO.

1.5 Stellplätze
[§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB]
In den Gebieten MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3, MI 3, MI 5, MI 4, MI 6, SO 1 und SO 2 sind folgende Derzeiten zulässig: Reguläre Pkw-Stellplätze, Behindertenstellplätze, Fahrradstellplätze und Fahrradbügel mit dem Gebäudetyp angemessenen Deckungsgrg. Für die Einleitung ist schwarzes oder graues entsprechendes Material oder Steu zu verwenden. Sickerflächen sind zudem zulässig.

Im GE 1 und GE 2 sind folgende Derzeiten zulässig:
- Unzugedeckte Dacher mit einer Grundfläche von maximal 500 m².
- Durch mindestens 0,5 m starken Verwatz gedeckte Dächer mit Grundflächenabsolutmitten von maximal 1.000 m².
- begrünte Pachdächer ohne Einschränkung der Flächen.

Im SO 2 sind folgende Derzeiten zulässig:
- Unzugedeckte Dacher mit einer Grundfläche von maximal 1.300 m².
- Durch mindestens 0,5 m starken Verwatz gedeckte Dächer mit Grundflächenabsolutmitten von maximal 2.000 m².
- begrünte Pachdächer ohne Einschränkung der Flächen.

1.6 Nebenanlagen und Garagen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO]

Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizitäts, Gas, Wärme und Wasser und der Abwasser- bzw. Abfallbeseitigung dienen, sind zugelassen.

Mischgebiet MI 1.1, MI 1.2, MI 1.3
- Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind in Gruppen (Mindestabstand 5 Stück) anzuordnen. Die Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind in Gruppen (Mindestabstand 5 Stück) anzuordnen. Die Garagendächer sind zu begrünen.

Mischgebiet MI 3
Dem Einzelhaus von Stellplätzen und Garagen ist ein Mindestabstand zum Gewässer Schwarzwasser von mindestens 10 Meter einzuhalten.

Mischgebiet MI 4.1, MI 4.2
- Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Die Garagen sind zu begrünen.

Mischgebiet MI 5
Dem Einzelhaus von Stellplätzen und Garagen ist ein Mindestabstand zum Gewässer Schwarzwasser von mindestens 10 Meter einzuhalten.

Gewerbegebiet
Gewerbegebiet (GE / und GE 2) dürfen Garagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und sind in Gruppen (Mindestabstand 5 Stück) anzuordnen. Die Garagen sind zu begrünen.

Sondergebiet SO 2
Im Sondergebiet (SO 2) sind Garagen in Gruppen (Mindestabstand 5 Stück) anzuordnen. Die Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Garagen sind zu begrünen.

Sondergebiet SO 3
Die erforderlichen Stellplätze sind mit Bäumen zu bepflanzen. Die Garagen sind in Gruppen (Mindestabstand 5 Stück) anzuordnen und dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

1.7 Hochwasserschutz
Baulinie Festsetzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Die drei Baufelder entlang der Straße der Einheit (B 101) im Mischgebiet MI 3 können und nach Änderung der Geländehöhe des Überschwemmungsgebietes und mit Aufhebung des Überschwemmungsgebietes baubar werden.

1.8 Flächen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Das mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Die Leitungsrechte sind zugunsten der ansässigen und anliegenden Versorgungsträger zu sichern.

Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.

1.9 Grünflächen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Industriegebiete mit Elektricität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB] zulässig, soweit sie den Grünflächen nicht widersprechen.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 23 Abs. 5 BauNVO]

1.10 Grünordnerische Festsetzungen

Allgemeine Festsetzungen
Im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit standortgemäßen Gehölzen vorzunehmen. Als standortgerecht können in erster Linie Gehölze der natürlichen potentiellen Vegetation bezeichnet werden. Bunttauige Gehölze und Kordelzwei und grundsätzlich nicht zu verwenden.

Pflanzliste geeignete Gehölze

Bäume

Bäume und Heister

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Rhamnus cat.	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Heister und Einsträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Hängen-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Tilia cordata	Winter-Linde

Straßenbäume

Hauptbaumarten mit mindestens 50 % Anteil
Tilia vulgaris „Pallida" Kaiser-Linde

Mögliche Baumarten mit maximal 40 % Anteil

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata (Sorten/spec)	Winter-Linde
Tilia cordata (Heister)	Winter-Linde

Bodenbedeckende Gehölze

Als bodenbedeckende Pflanzungen sind heimische Gehölze sowie zusätzlich die oben genannten Arten in den angegebenen Mengen vor zulässig.

Cotoneaster dammeri	Zwerg-Mispel	5 Stück/ m²
Hypericum Buckleri	Johanniskraut	5 Stück/ m²
Pachysandra	Fleißiges Lieschen	5 Stück/ m²
Spiraea Little Princess	Spierstrauch	5 Stück/ m²
Symphoricarpos hancock	Schneebeere	5 Stück/ m²

Festsetzung:

Offenlüftete Grünflächen

Die vorhandenen, zu ernhaltenden Vegetationsbestände sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes für „1. Am Schwarzwasser" gekennzeichnet. Neu zu schaffende Grünflächen sind vorwiegend als 3,00 m breite, 5,00 m breite, mit Bäumen überdeckte Pflanzstreifen an öffentlichen Straßen und Grundstücksgrenzen gepflanzt.

Verkehrsgrün bis Höchstens 1 m Höhe sind als Anpflanzungen von geschlossenen Sträuchern (Ausnahme: Bäume) zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Sichtfelder (Freihaltezone). Die Anzahl der Pflanzen je Quadratmeter entspricht den Richtlinie zur unmittelbaren Fläche. Die Mindestgröße der Pflanzen entspricht Strauch, 2xo, 60 bis 80 cm, Die Pflanzen sind in Baumschulqualität zu verwenden.

Rahmende Schutzpflanzungen bis 3,00 m Höhe sind als Anpflanzungen von geschlossenen Sträuchern (Ausnahme: Bäume) zulässig. Ausgenommen sind die notwendigen Sichtfelder (Freihaltezone). Die Pflanzen sind in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 1,50 m innerhalb der Reihen zu bepflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzen entspricht Strauch, 2xo, 60 bis 100 cm, Die Pflanzen sind in Baumschulqualität zu verwenden.

Einzelbäume an der Straße der Einheit und der Baumart Tilia vulgaris „Pallida" sind mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang mit zumpfgebrachtem Leitriebe, 3xv, Stammumfang 18 bis 20 cm anzupflanzen.

Sonstige Einzelbäume (Ahornaxewerk der Einzelbäume siehe Positiöbäu) sind mit der Qualität Hochstamm aus extra verfilmen Baum, mit durchgrundenen Leitriebe, 3xv, Stammumfang 14 bis 16 cm anzupflanzen.

Festsetzung:

Zu ernhaltender Einzelbaum

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie sind bei Bauarbeiten und Bodenbewegungen durch Schutzzäune und Bodenabdeckungen zu schützen. Die Wurzeln, Stämme und Kronenbereich der Bäume sind weitgehend zu unterlassen. Bei Beeinträchtigungen und Beseitigung der Bäume werden geeignete Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Fachbehörde der Stadt Schwarzenberg bestimmt.

Festsetzung:

Zu ernhaltender Vegetationsbestand

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten. Eingriffe sind weitgehend zu unterlassen.

Bei Beeinträchtigungen und Eingriffen werden geeignete Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Fachbehörde der Stadt Schwarzenberg bestimmt.

Festsetzung:

Sammelstellenanlagen für Kraftfahrzeuge

Überwiegte Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge und durch Gehölzstreifen zu gliedern und zu umrahmen. Die Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen vorwiegender zu trennen. Innerhalb der Stellplätze ist nach mindestens 5 Stellplätzen ein Gehölzstreifen anzusetzen.

Je 6 Pkw-Stellflächen sind wasserdurchlässige Flächenpflaster oder mit Schotter Splittbeläufen zu befestigen.

Die Parkplatzes und Parkbauer sind an den Fassaden geeignete Rankvorrichtungen zu installieren. Die Fassaden sind zu mindestens 50 % mit an Kletterhilfen zu begrünen.

Tiefgaragen und grundstücksfrei zu begrünen. Hierbei ist eine Vegetationsdecke von mindestens 0,50 m Mächtigkeit und mindestens 0,50 m Mächtigkeit zu wählen. Die Vegetationsdecke ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in Reihen mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von 1,50 m innerhalb der Reihen zu bepflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzen entspricht Strauch, 2xo, 60 bis 100 cm, Die Pflanzen sind in Baumschulqualität zu verwenden.

Festsetzung:

Zu ernhaltender Vegetationsbestand

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten. Eingriffe sind weitgehend zu unterlassen.

Bei Beeinträchtigungen und Eingriffen werden geeignete Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Fachbehörde der Stadt Schwarzenberg bestimmt.

Festsetzung:

Sammelstellenanlagen für Kraftfahrzeuge

Überwiegte Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge und durch Gehölzstreifen zu gliedern und zu umrahmen. Die Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen vorwiegender zu trennen. Innerhalb der Stellplätze ist nach mindestens 5 Stellplätzen ein Gehölzstreifen anzusetzen.