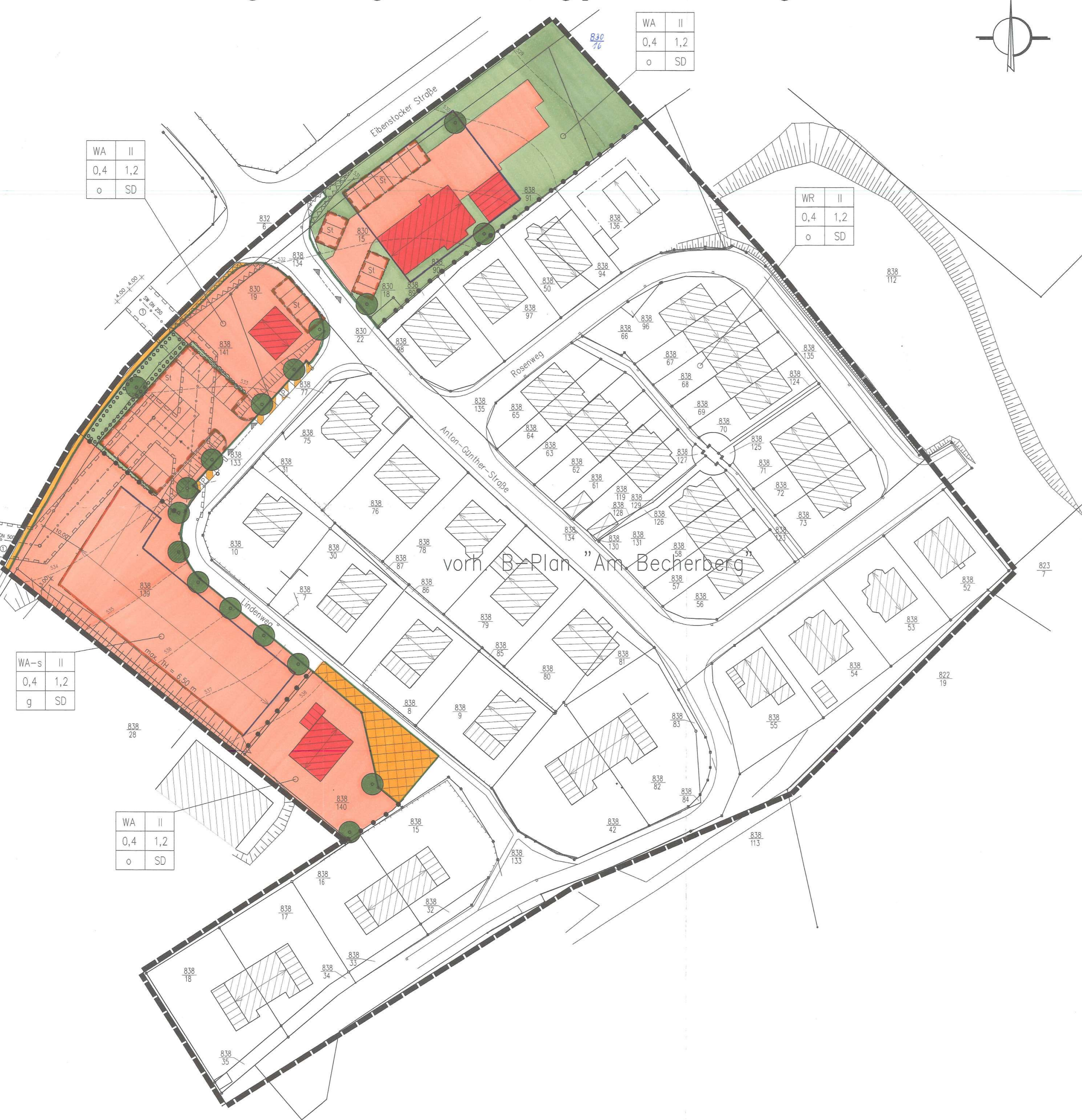


Überarbeitung Erweiterungsbereich Bebauungsplan "Am Becherberg"



Legende Bebauungsplan

- (Reines Wohngebiet)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - vorhandene Grundstücksgrenze
  - geplante Grundstücksgrenze
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - unterirdische Ver- und Entsorgungslinien
  - Straßen- und Gehwegbegrenzungslinien
  - vorhandene Gebäude
  - Freistrichtung
- WR reines Wohngebiet  
SD Satteldächer  
o offene Bauweise  
0,4 zulässige Grundflächenzahl  
1,2 zulässige Geschossflächenzahl  
II zulässige Vollgeschosshöhe  
P öffentliche Parkfläche
- von einer Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtdreieck)  
Flächen zum Bepflanzen extensive Pflege  
Gemeinschaftsanlage/Spielfeld  
Baume/Pflanzgebot  
Baume/Pflanzvorschlag  
öffentliche Grünflächen  
zu erhaltender Gehölzbestand

Textliche Festsetzungen

- (Reines Wohngebiet)
- Dem Bebauungsplan liegen folgende Bestimmungen zugrunde:
- Baugesetzlich in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnlandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).
  - Baufahrzeugverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.
  - Pflanzzeichenverordnung in der Fassung vom 16.12.1990.
- Sämtliche im Textteil angegebenen Paragraphen beziehen sich auf die o.g. Bauabstandsverordnung.
- Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich als reines Wohngebiet gemäß § 3 festgelegt.  
1.1 Zulässig sind Wohngebäude.  
1.2 Ausnahme: Nebenläden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Betriebsgewerbes zugelassen werden.  
1.3 Zusätzlich können ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstgrenzen des § 17 (1), soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten Baugrenze, sowie der Zahl der Vollgeschosse ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.  
2.1 Maximale Grundflächenzahl: 0,4  
2.2 Maximale Geschossflächenzahl: 1,2  
2.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse: II
  - Bauweise/Abstandsflächen**  
3.1 Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2), sofern nicht in der Flandarstellung Grenzbebauungen festgelegt sind.  
3.2 In Abweichung zum geltenden Landesbaurecht kann die öffentliche Grundfläche innerhalb des Straßennetzes im östlichen Teil des Geltungsbereiches in die Abstandsflächen eingerechnet werden. Für die dort sich gegenüberliegenden Gebäude der "aufgebrochenen" in der Bebauungsplanung kann Ausnahme gegenüber den geltenden Abstandsflächenregelungen erteilt werden, wenn diese feuerbeständig und offnungslos ausgebildet werden.
  - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gemäß § 14, sowie bauliche Anlagen, die gemäß Landesbaurecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind ausschließlich überdachte Kfz-Stellplätze, s.g. Carports, bzw. aus Holz gefertigte kleine Geräteschuppen.
  - Gestaltung**  
5.1 **Dächer**  
Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-47 Grad in den festgesetzten Freistrichtungen auszuführen. Für die Eindeckung ist schwarzes oder graues ortstypisches Material oder Glas zu verwenden.  
Für die verdichteten Hausformen können Dachgärten mit einer maximalen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> vorgesehen sein. Die Restfläche ist mit Pflanzbecken mit einer Dachneigung von 18-32 Grad zu überdecken.  
5.2 **Sockelgehäuse**  
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Eingangsbereich wird auf 50 cm über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberkante, gemessen in der unmittelbaren Nähe des Eingangs, festgelegt.  
5.3 **Einfriedlungen**  
Als Einfriedlungen sind straßenseitig Holzzäune, für alle weiteren Grundstücksgrenzen Holzzaune oder Maschendraht mit Heckenbepflanzung vorzusehen. Die Zaunhöhe wird auf 80-100 cm festgesetzt. Millimeter-schmale und kleinere Geräteschuppen können in die Einfriedlung integriert werden, sofern sie als Holzkonstruktion mit Holzverschalung ausgeführt werden.  
6 **Festsetzungen der Grünplanung**  
6.1 Im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Als standortgerecht können in erster Linie Gehölze der natürlichen potentiellen Vegetation bezeichnet werden.  
6.2 Die im Plan gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten.  
6.3 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Flächen sind mit Baumgruppen und Sträuchern zu überdecken. Teilbereiche sollen als Sukzessionsflächen angelegt und entwickelt werden.  
6.4 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume sind einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Legende Bebauungsplan

- (Allgemeines Wohngebiet)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugbietes
  - vorhandene Grundstücksgrenze
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - unterirdische Ver- und Entsorgungslinien
  - Straßen- und Gehwegbegrenzungslinien
  - vorhandene Gebäude
  - vorhandene Nebengebäude
  - Änderungsbereich des bestehenden B-Planes
  - Freistrichtung
  - allgemeines Wohngebiet
  - allgemeines Wohngebiet mit Schallschutzanforderungen
  - Satteldächer
  - offene Bauweise
  - geschlossene Bauweise
  - zulässige Grundflächenzahl
  - zulässige Geschossflächenzahl
  - zulässige Vollgeschosshöhe
  - max. TH maximale Traufhöhe
  - Stellplätze
  - Fußweg (Verkehrsfäche nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Parkfläche
  - Umgrünung von Flächen für Stellplätze
  - von einer Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtdreieck)
  - Flächen zum Bepflanzen (privates Grün) nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Baume/Pflanzvorschlag
  - zu erhaltender Baumbestand
  - Anpflanzen von Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Flurstücknummer
  - Höhenlinie, bezogen auf NN

Textliche Festsetzungen

- (Allgemeines Wohngebiet)
- Sämtliche im Textteil angegebenen Paragraphen beziehen sich auf die o.g. Bauabstandsverordnung.
- Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 festgelegt.  
1.1 Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
1.2 Für den Bereich WA-s (Allgemeines Wohngebiet am Rand des Einkaufsmarktes) ist festgesetzt:  
- Schilf- und Kinderzimmer auf der ländlichen Gebäudefläche zur Lindenstraße  
- Nachweis der Einhaltung der DIN 4109 im Zuge der Genehmigungsverfahren  
1.3 Ausnahme: Nebenläden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Betriebsgewerbes zugelassen werden.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstgrenzen des § 17 (1), soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten Baugrenze, sowie der Zahl der Vollgeschosse ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.  
2.1 Maximale Grundflächenzahl: 0,4  
2.2 Maximale Geschossflächenzahl: 1,2  
2.3 Maximale Zahl der Vollgeschosse: II
  - Bauweise/Abstandsflächen**  
3.1 Im Geltungsbereich des WA gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2), lediglich im WA-s ist eine geschlossene Bauweise gefordert.  
3.2 In Abweichung zum geltenden Landesbaurecht kann die öffentliche Grundfläche innerhalb des Straßennetzes im östlichen Teil des Geltungsbereiches in die Abstandsflächen eingerechnet werden. Für die dort sich gegenüberliegenden Gebäude der "aufgebrochenen" in der Bebauungsplanung kann Ausnahme gegenüber den geltenden Abstandsflächenregelungen erteilt werden, wenn diese feuerbeständig und offnungslos ausgebildet werden.
  - Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gemäß § 14, sowie bauliche Anlagen, die gemäß Landesbaurecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
5.1 **Dächer**  
Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-47 Grad in den festgesetzten Freistrichtungen auszuführen. Für die Eindeckung ist schwarzes oder graues ortstypisches Material oder Glas zu verwenden.  
5.2 **Sockelgehäuse**  
Bezugspunkt für die höhenmäßige Einordnung der Gebäude ist die Oberkante der Fahrbahn in der Mitte der Frontlinie des jeweiligen anliegenden Grundstückes.  
5.3 **Traufhaken**  
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m.  
- Ausnahme: Die maximale Traufhöhe darf um 0,25 m im Ausnahmefall überschritten werden.  
5.4 **Parkflächen**  
Parkflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Zeiglerplatte) herzustellen.  
5.5 **Einfriedlungen**  
Als Einfriedlungen sind straßenseitig Holzzäune, für alle weiteren Grundstücksgrenzen Holzzaune oder Maschendraht mit Heckenbepflanzung vorzusehen. Die Zaunhöhe wird auf 80-100 cm festgesetzt. Millimeter-schmale und kleinere Geräteschuppen können in die Einfriedlung integriert werden, sofern sie als Holzkonstruktion mit Holzverschalung ausgeführt werden.  
6 **Festsetzungen der Grünplanung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
6.1 Im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Als standortgerecht können in erster Linie Gehölze der natürlichen potentiellen Vegetation bezeichnet werden.  
6.2 Die im Plan gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten.  
6.3 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume sind einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Verfahrensvermerke

- Der Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Schwarzenberg hat am 09.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Wohnbauverg. beschlossen.  
Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Schwarzenberg, den 30.01.1992  
Siegelabdruck  
Krauer  
1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 und 3 Wohnbauverg. vom 03.08.1992 bis 06.09.1992 in Schwarzenberg öffentlich ausgestellt.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.07.1992 öffentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Schwarzenberg, den 29.07.1992  
Siegelabdruck  
Krauer  
1. Bürgermeister
- Die Stadt Schwarzenberg hat mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.11.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Schwarzenberg, den 02.12.1992  
Siegelabdruck  
Krauer  
1. Bürgermeister
- Das Regierungspräsidium Chemnitz hat den Bebauungsplan mit Genehmigungsverfahren vom 14.10.1993 A2 51/2311-2-1-4914-3/93 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB rechtsunverbindlich genehmigt.  
Schwarzenberg, den 01.11.1993  
Siegelabdruck  
Krauer  
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 27.10.1993 im "Schwarzenberger Mitteilungsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verzinsung von Verzinsungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslage (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erläuterung von Entscheidungsvorschriften (§§ 44, 245 A, Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.11.1993 in Kraft getreten.  
Schwarzenberg, den 21.04.1995  
Siegelabdruck  
Krauer  
Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenberg hat am 28. Mai 1993 die Änderung des Bebauungsplanes "Am Becherberg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Wohnbauverg. beschlossen.  
Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Schwarzenberg, den 21.04.1995  
Siegelabdruck  
Krauer  
Bürgermeister
- Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes "Am Becherberg" und die Begründung wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 23. Februar 1994 gebilligt.  
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes "Am Becherberg" wurde am 09. Februar 1994 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Wohnbauverg. vom 05. April 1994 bis 09. Mai 1994 in Schwarzenberg öffentlich ausgestellt.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 30. März 1994 im amtlichen "Schwarzenberger Mitteilungsblatt" Nr. 6 öffentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Schwarzenberg, den 21.04.1995  
Siegelabdruck  
Krauer  
Bürgermeister
- Die Stadt Schwarzenberg hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 27.02.1995 die Änderung des Bebauungsplanes in der Planfassung vom 31.01.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes vom Stadtrat gebilligt.  
Schwarzenberg, den 21.04.1995  
Siegelabdruck  
Krauer  
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung vom 31.01.1995 und den Festsetzungen wurde mit Verfügung der hiesigen Verwaltungsbehörde vom 16.01.1995  
AZ: 51/2311-2-1-1914-30/93  
- mit Maßgaben und Auflagen - erteilt.  
Schwarzenberg, den 27.06.2001  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Der Entwurf des überarbeiteten Erweiterungsbereiches Bebauungsplan "Am Becherberg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 25.11.2002 wurden vom Stadtrat am 03.02.2003 gebilligt und im Schwarzenberger Amtsblatt 09 / 2003 vom 12.03.2003 öffentlich bekannt gemacht.  
Schwarzenberg, den 27.06.2001  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Der überarbeitete Erweiterungsbereich Bebauungsplan "Am Becherberg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 25.11.2002 haben in der Zeit vom 03.03.2003 bis 17.03.2003 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.02.2003 im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 08 / 2003 öffentlich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Schwarzenberg, den 27.06.2001  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgeschlagenen Änderungen der Baugrenzen und Trichter öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluss Nr. 598 / 2003 in der Sitzung vom 24.11.2003 geprüft und abgelehnt.  
Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 04 / 2004 vom 28.01.2004 bekannt gemacht.  
Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.  
Schwarzenberg, den 27.06.2001  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 09.02.2004 wurde mit Beschluss Nr. 625/2004 des Stadtrates vom 27.03.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung v. 09.02.2004 gebilligt.  
Schwarzenberg, den 27.06.2001  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 09.02.2004 wurde dem Landratsozial angezeigt.  
Schwarzenberg, den 27.06.2001  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 09.02.2004 wurde hiermit ausgearbeitet.  
Schwarzenberg, den 27.06.2001  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 09.02.2004 wurde im Schwarzenberger Amtsblatt 42/2004 vom 25.04.2004 öffentlich bekannt gemacht und tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.  
Schwarzenberg, den 27.06.2001  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Planfläche betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 27.06.2004 bestätigt.  
Die Legenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.  
Städtisches Vermessungsamt Schwarzenberg, den 27.06.2004  
Ausgefertigt.  
Schwarzenberg, den 27.06.2004  
Stadtrat Schwarzenberg  
Oberbürgermeister

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SachsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juni 1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2002 und § 10 Bauabstandsverordnung (BauB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Verordnung v. 03.04.2002 sowie nach § 63 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.1999, ber. am 15.04.1999, geändert durch Gesetze vom 14.12.2000, vom 28.05.2001 und 14.12.2001 hat der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg am 09.02.2004 folgende Satzung für den Bebauungsplan "Überarbeitung Erweiterungsbereich Bebauungsplan Am Becherberg" beschlossen.

**Rechtskräftiger Bebauungsplan**  
bekannt gemacht am: 23.06.2004  
angezeigt am: 01.07.2004

Große Kreisstadt Schwarzenberg  
Überarbeitung Erweiterungsbereich Bebauungsplan "Am Becherberg"  
Proj.-Nr.: 1545-0  
Bauh.-Art.: Erweiterung  
Mafstab: 1:500  
Datum: 25.11.02/09.02.04  
Erl.-Tel.: 03774/1545-0  
BAUPLANUNGSBÜRO SÜSS GmbH  
Proj.-Nr.: 1545-0  
Satz: c-B-Plan  
IP: 0b