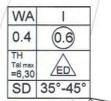
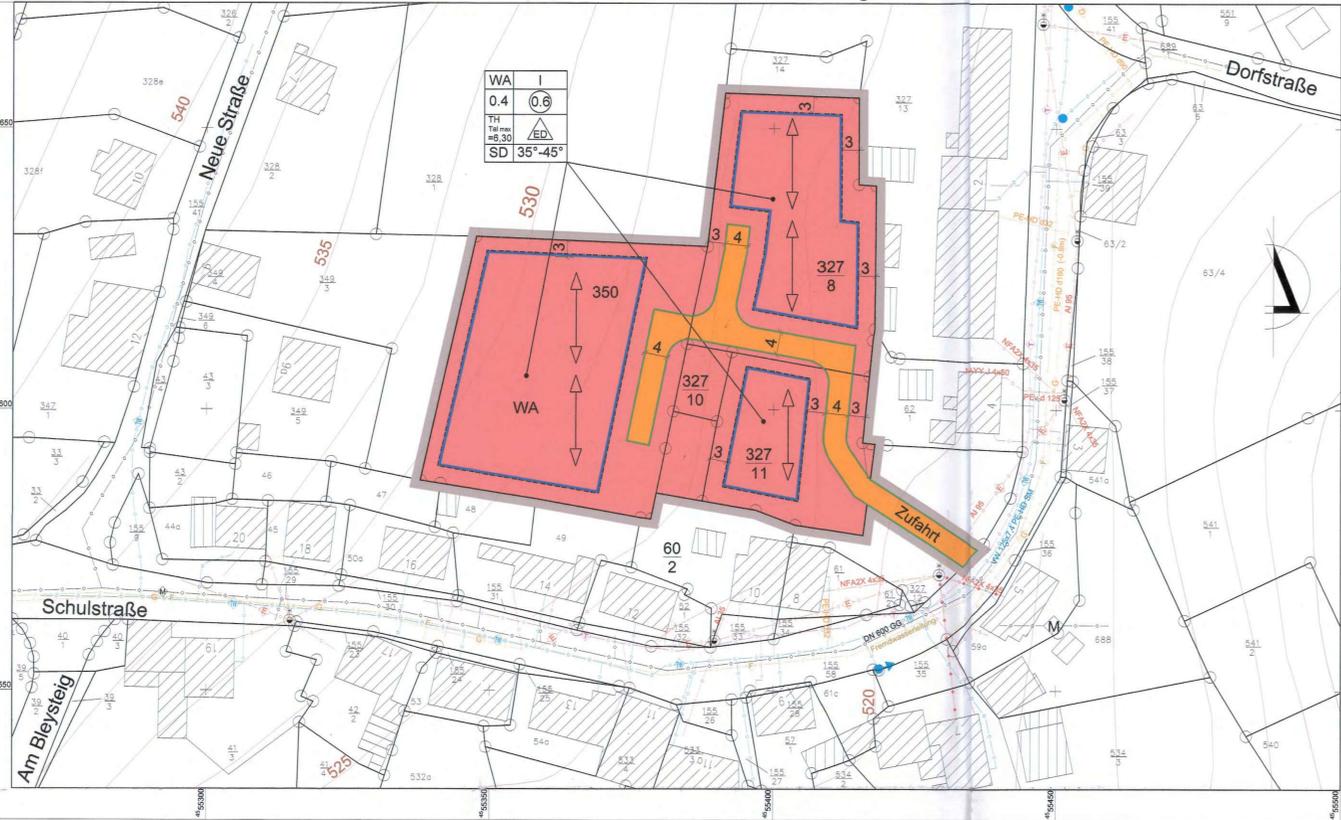


TEIL A Bebauungsplan „Schulstraße Bernsgrün“



PRÄAMBEL

Satzung der Großen Kreisstadt Schwarzenberg über die den Bebauungsplan „Schulstraße Bernsgrün“

Auf Grund des § 13 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1800) und § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 19.03.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Schulstraße Bernsgrün“ bestehend aus der Planzeichnung M 1: 500 (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Schwarzenberg, den 19.03.2014



Hiemer Oberbürgermeister

TEIL B PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Bauplanrechtliche Festsetzungen

1.1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 327/8, 327/10 und 350 sowie Teilflächen der Flurstücke 60/2 und 327/11 der Gemarkung Bernsgrün.

1.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bau von Einzel- bzw. Doppelhäusern
- Stellplätze und Garagen sind nur für die durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Je Haus sind 2 Stück zulässig.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,6

Einzel- bzw. Doppelhäuser: 1 Vollgeschoss + ausgebautes Dach

1.4. Höhe der baulichen Anlage

Es ist eine maximale talseitige Traufhöhe von 6,30 m einzuhalten. Gemessen wird von der Schnittkante der Außenwand mit der Geländeoberkante bis zum Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe wird das vorhandene, unregulierte Gelände festgesetzt. Im Dachgeschoss ist eine Dampfhöhe von max. 1,00 m zulässig. Kellergeschosse sind als Vollgeschosse nicht zulässig.

1.5. Überbaubare Grundstücksflächen

- entsprechend der Grundflächenzahl

1.6. Stellung der Gebäude

- Firstrichtung

- Die Firstrichtung wird parallel zu den Gebäuden der Schulstraße 2 in Nord-Süd-Richtung festgesetzt.

1.7. Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Abstand der Baugrenzen

- Es sind Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen.

1.8. Festsetzung der zulässigen Nebenanlagen

- Nebenanlagen entspr. der BauNVO § 14 sind zulässig.

1.9. Garagen

- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der geradlinigen Verlängerung der jeweiligen vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.
- Garagen als Kellergaragen sind zulässig.
- Bei Grenzbebauungen sind die Dachformen zu vereinheitlichen.

1.10. Stellplätze und Zufahrten

- Mit Stellplätzen und Zufahrten darf der Boden nicht über das absolut notwendige Maß versiegelt werden. Daher sind Betonpflaster mit Abstandhalter, Rasengitterplatten o.ä. zu verwenden.
- Die Zufahrt zu den Wohngebäuden erfolgt über die Schulstraße.

1.11. Leitungs- und Wegerechte

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
offentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Breite der Straße

Führung unterirdischer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Hauptentsorgungsleitung (Mischwasser)
- Entsorgungsleitung (Fremdwasser)
- Versorgungsleitung Gas (Gasleitung)
- Versorgungsleitung Strom (Elektroleitung)
- Versorgungsleitung Trinkwasser
- Unterflurhydrant
- Leitung Telefon

Führung oberirdischer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Versorgungsleitung Strom (Elektroleitung)
- Oberflurhydrant
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Zufahrtsstraßen zu verlegen.

1.12 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Die Abfallgefäße sind auf dem Flurstück 155/35 zur Abholung bereit zu stellen.
- Die Abwasserentleitung ist über einen Mischwasserkanal in der Schulstraße möglich.
- Anfallendes Regenwasser ist weitgehend in den Grundstücken zu verwenden und/ oder zu versickern oder nach Möglichkeit in den dafür vorgesehenen Fremd-wasserkanal in der Schulstraße einzuleiten.

2. Baurechtsrechtliche Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung

2.1.1. Material
Fassaden: - Außenflächen geputzt
- Holzverkleidung ist nur teilweise zulässig.
Fenster: - Sprossengliederung zulässig

2.1.2. Farbgestaltung

Putz: in hellen Farbtönen, z. B. weiss, gelb, ocker, grau, grün, braun
Holz: holzfarben, lasiert

2.2. Dachform

Zulässig sind Satteldächer. Falls keine Grenzbebauung vorliegt, ist die Dachform von Nebengebäuden dem Hauptgebäude anzupassen.

2.3. Dachgestaltung

2.3.1. Material

- Naturschiefer, Kunstschiefer, Betondachsteine, Schindeln
- Dachüberstände sind an der Traufe nur bis 0,5 m und am Ortsgang bis 0,3 m zulässig.
- Traufgesimse sind aus Holz herzustellen.

2.3.2. Farbgestaltung

- Dachdeckung: anthrazit, schiefergrau, schieferblau
- Dachrinnen, Fallrohre, ohne Giebelkante
- Holz: holzfarben, lasiert

2.4. Gestaltung der nicht überbauten Fläche

2.4.1. Straßen und Fußwege

- Wohnstraße: Asphalt

2.4.2. Vorgärten und Grundstücksfreiflächen

- siehe Punkt 1. der gründerrechtlichen textlichen Festsetzungen.
- Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzugrünen.
- Böschungen können mit beplantbaren Böschungselementen gestaltet werden.

2.5. Einfriednungen

- Die Grundstücksbegrenzungen können aus Hecken oder Holzläuzen mit senkrechten Latten bestehen sowie aus Maschendraht beidseitig begrünt.
- Die Gesamthöhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
- Massive Sockel sind nicht gestattet.

2.6. Werbeanlagen

- sind nicht zugelassen

2.7. Stützmauern

- Bei der Überwindung von Höhenunterschieden ist die Anwendung von Naturstein und gestalteten Betonenelementen zulässig. Die Anwendung von schalungsrauhem ungestaltetem Beton ist untersagt.

Grünordnung

Gründerrechtliche Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sie sind, soweit sie nicht als Nebenanlagen nach § 9 (1) 4, wie Zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen. Vorgartenflächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.

Pflanzenbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. Der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen muss >= 2,50 m betragen.
Flächenhafte Strauchpflanzung ist versetzt vorzunehmen.

2. Mindestgrößen der Gehölze

Heister: 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm Höhe
Hochstämme und Heister sind fachgerecht zu verankern.
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe

3. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Table with columns for Bäume (Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Quercus robur) and Sträucher (Corylus avellana, Crataegus monogyna, Lonicera xylosteum, Prunus mahaleb, Salix caprea, Sambucus nigra, Viburnum opulus).

Zudem können Obstgehölze und kleinblütige Laubbäume sowie Ziersträucher im Hausgarten gepflanzt werden. Art und Anzahl der standortgerechten Obstgehölze sind unbeschränkt.

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen gem. § 8 BNatSchG / gem. § 8-10 Sachs. NatSchG

- Der Oberboden ist sorgfältig zu sichern, auf dem Grundstück wieder zu verwenden und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen, ist nach Möglichkeit auf die Vegetationsflächen einzuleiten, um dort zu versickern.

- Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Planzeichen der Kartengrundlage

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Hausnummer
- Höhenlinien

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

Zuordnung der Nutzungsschablone

Table mapping usage types to symbols: Nutzungsart (Geschossigkeit), GRZ Grundflächenzahl (GFZ) (Geschoßflächenzahl), TH (Bauweise), Dachform (Dachneigung), WA (allgemeines Wohngebiet), SD (Satteldach), ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

Hinweise

Das Vorhaben liegt in einem Altbergbauebiet, jedoch nicht im Bereich stillgelegter bergbaulicher Anlagen. Es wird empfohlen, die Baugruben von einem Fachkundigen auf Vorhandensein von Gangabstößen und Spalten alten Bergbaus untersuchen zu lassen. Werden Spuren festgestellt, ist gemäß § 5 SächHohlV/D des Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sind entsprechende Schachterlaubnispläne bei den jeweiligen Medienträgern einzuholen.

Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der MITNETZ STROM mbH zu stellen. Im Planungsbereich befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte, die nach §§ 6 und 27 SächsVermG geschützt und erhalten werden müssen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist es notwendig, die Sicherung oder Versetzung der gefährdeten Punkte durch die zuständige Vermessungsbehörde oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu veranlassen. Informationen über gefährdete Vermessungspunkte sind beim Staatsbetrieb für Geodäsie, Informations und Vermessung Sachsen, 01099 Dresden, Obkirchplatz 3 einzuholen.

Alllastenverdrachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, die aufgrund ihrer Fremdbestandteile als Bodenbelastungen einzustufen sind. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde in Kenntnis zu setzen.

Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mit Sitz Zur Wetterwarte 7 in 01108 Dresden (OT Klotzsche) zu melden. Fundstellen sind zwischenzeitlich vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bei Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation im Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen untersuchen zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen unter folgender Anschrift konsultiert werden: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4 08301 Bad Schlema

Zur Klärung der Untergrundverhältnisse im Plangebiet werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020/ DIN EN 1997-2 empfohlen.

Gemäß § 4 des Lagerstättengesetzes besteht für jeden, der eine Bohrung ausführt, die Pflicht der Anzeige der Bohrungen spätestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten sowie nach § 5 Absatz 2 des Lagerstättengesetzes die Pflicht der Mitteilung der Bohrergebnisse an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Schwerpunktgebiet für Erosionsschutz.

Das Plangebiet liegt überwiegend in einem Hohlraumgebiet. In diesem Bereich liegen Anträge auf Erlaubnis zum Aufsuchen von Bodenschätzen für Erlaubnisfelder Breitenbrunn und Schwarzenberg vor.

Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit geogenen und anthropogenen belasteten Böden. Das bei Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial darf nur in Gebieten gleicher oder höherer Belastungsintensität verwertet werden. Dazu ist eine Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Erzgebirge notwendig. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Altlastenfreiheit durch die zuvor genannte Behörde bestätigen zu lassen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 854)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.V.v. 01.03.2010

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.V.v. 20.09.2013

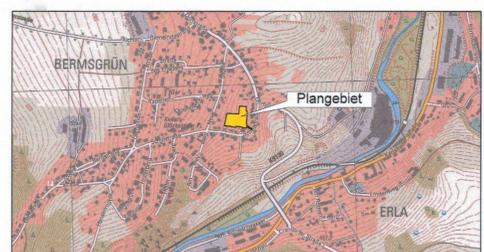
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200); zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. Seite 130)

TA-Lärm (1998): Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale in Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1993, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 556)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 2013



Übersichtsplan

Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 28.06.2012 mit Beschluss-Nr. 128/2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, genant „Schulstraße Bernsgrün“, beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 23.07.2012 mit Beschluss-Nr. 435/2012 den Entwurf Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, in der Fassung vom Juni 2012, erarbeitet von der G.U.B. Ingenieur AG, Hauptmindererlassung Zwickau, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch den Abdruck im Wochenpiegel vom 05.09.2012 durchgeführt mit dem Hinweis, dass Anträge von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden konnten.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2012 benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten worden.
5. Der Entwurf Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom Juni 2012, hat in der Zeit vom 13.09.2012 bis 15.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
6. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. 625/2013 in der Sitzung vom 26.09.2013 geprüft und abgelehnt. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.
7. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2014 hat in der Zeit vom 24.04.2014 bis 26.05.2014 stattgefunden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wurde am 14.03.2014 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 14.03.2014 wurde mit Beschluss-Nr. 333/2014, des Stadtrates vom 14.03.2014 gebilligt.
9. Die Besichtigung und grafische Darstellung der Flurstücke bzgl. ihrer Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird mit Stand vom 02.07.2014 festgestellt. Die Lagerungsmappe der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen wird hiermit ausgeteilt.
11. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.07.2014 im Wochenpiegel vom 22.07.2014 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 Rechtsbehelfen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlasschen von Entscheidungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Satzung wurde dem Landratsamt angezeigt.
Hinweis: Nach § 4 Abs. 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 Ausfertigung der Satzung nicht oder fehlerhaft erfolgt ist,
2. Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzungen, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
3. der Bürgermeister dem Beschluss widersprochen hat,
4. vor Ablauf der in § 4 Abs. 4 Satz 1 SächsGemO genannten Frist
a) die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder
b) die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Beachtung des Sachverhalts, der die Verletzung begründet hat, 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 SächsGemO genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Schwarzenberg, den 19.03.2014 Siegfried Brück Hiemer Oberbürgermeister

Project information table including Auftraggeber (Große Kreisstadt Schwarzenberg), Auftragnehmer (G.U.B. Ingenieur AG), Projektname (Bebauungsplan „Schulstraße Bernsgrün“), and contact details.