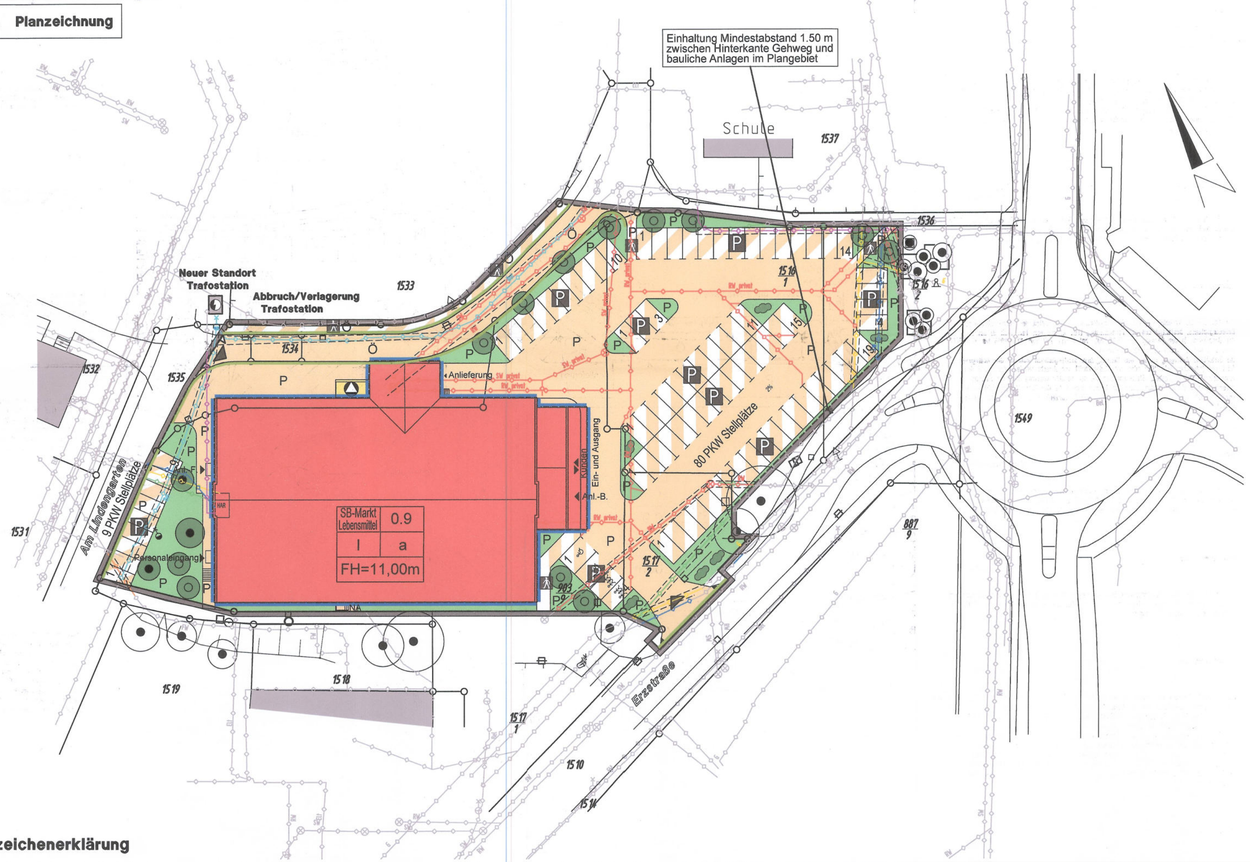
Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1, 1a und § 12 BauGB)

Anordnung der Festsetzungen ("Nutzungsschablone")

Art der baulichen Nutzung (SB-Markt) (siehe unter 1)	SB-Markt Lebensmittel	0.9	Maß der baulichen Nutzung (SB-Markt) Grundflächenzahl (siehe unter 2)
Maß der baulichen Nutzung (SB-Markt), Zahl der Vollgeschosse (siehe unter 2)	I	a	Bauweise (siehe unter 3)
Maß der baulichen Nutzung (SB-Markt) Firsthöhe (siehe unter 2)	FH=11,00m		

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB)

SB-Markt Lebensmittel — Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1. BauGB)

0.9 — Grundflächenzahl (SB-Markt) (§§ 16, 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (SB-Markt)-Höchstmaß (§§ 16, 20 BauNVO)

FH=11,00m — Höhe baulicher Anlagen (SB-Markt) (Firsthöhe) - Höchstmaß (§§ 16, 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11. BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentlicher Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

private Verkehrsflächen

- private Verkehrsfläche
- privater Fußgängerbereich
- Stellplätze (privat)
- Behindertengerechte Stellplätze (privat)
- Mutter und Kind Stellplätze (privat)
- Einfahrtbereich
- Einfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Stellplatz Abfallentsorgung

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21. BauGB)

- Mischwasserleitung
- Abwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Trinkwasserleitung
- Stromleitung
- Stadtbeleuchtung
- Gasleitung
- Kommunikationsleitung
- Fernwärmeleitung
- Medienleitung (privat)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

9. sonstigte Planzeichen

- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

sonstige Darstellungen

Planunterlage ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Kuhn - Petzold vom 28.11.2006.

- Grundstücksgrenzen
- Böschung
- 18 14/5 — Flurstücksnummern
- Baumbestand
- vorhandene Bebauung
- Trafostation

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1.1. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird zur Errichtung eines SB-Marktes für Lebensmittel festgesetzt.

1.2. Die Größe der Verkaufsfläche des Einzelhandelsmarktes wird auf max.1250m² festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Die Obergrenze der Grundflächenzahl für die Grundstücksteilfläche des Einkaufsmarktes wird auf 0,9 festgesetzt.

2.2. Bezugspunkt für die Zahl der Vollgeschosse ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche.

2.3. Für das in der Planzeichnung festgesetzte Höchstmaß für die Firsthöhe gilt:
- als oberer Bezugspunkt: die Schnittfläche der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante von Außenwandscheiben,
- als unterer Bezugspunkt: die mittlere Höhe der am Baukörper anliegenden Verkehrsfläche.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.4. Die Bauweise des SB-Marktes wird aufgrund der Überschreitung der Länge des Gebäude über 50m als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 BauNVO (4) festgesetzt.

3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt.

3.2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

4. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1. Auf dem Grundstück vorhandener, nach der Baumschutzsatzung der Stadt Schwarzenberg geschützter Baumbestand ist zu erhalten und gegen Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen.

4.2. Als Ersatzpflanzung für die erforderliche Fällung von Bäumen auf Grundlage Fällgenehmigung sind 12 großkronige Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm im Plangebiet zu pflanzen.

4.3. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sind auf Grundlage folgender Pflanzenauswahlliste auszuführen:

Laubbäume:

Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Berg-Ulme	(Ulmus glabra)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)

Sträucher

Hunds-Rose	(Rosa canina)
Hecken-Kirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Hasel	(Corylus avelana)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Gestaltung der Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Ausführung der Pkw-Stellplätze ist in wasserdurchlässiger Bauweise (Verbundsteinpflaster) auszuführen.

III. Verfahren

Verfahrensvermerke:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (nach § 2 Abs. 1 BauGB) wurde vom Stadtrat der Stadt Schwarzenberg in der Sitzung vom 31.03.2008 (Beschluss-Nr. 478/2008) beschlossen. Es findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB mit den Hinweisen nach § 13a Abs. 3 S. 1 BauGB erfolgte im Wochenspiegel Aue-Schwarzenberg Nr. 15 vom 09.04.2008

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

2. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 31.03.2008 (Beschluss-Nr.479/2008) den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Fassung vom 15.02.2008, hat in der Zeit vom 17.04.2008 bis 19.05.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, am 09.04.2008 im Wochenspiegel Aue-Schwarzenberg Nr. 15 öffentlich bekannt gemacht worden.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2008 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

5. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in seiner Sitzung vom 29.09.2008 (Beschluss Nr. 557/2008) abgewogen.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

6. Der geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Fassung vom 10.10.2008, hat in der Zeit vom 27.10.2008 bis 28.11.2008 nach § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, am 15.10.2008 im Wochenspiegel Aue-Schwarzenberg Nr. 42 öffentlich bekannt gemacht worden.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2008 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

8. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in seiner Sitzung vom 26.01.2009 (Beschluss Nr. 612/2009) abgewogen.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

9. Der geänderte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Fassung vom Januar 2009, hat in der Zeit vom 12.02.2009 bis 27.02.2009 nach § 4 a Abs. 3 BauGB verkürzt öffentlich ausgelegen.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, am 04.02.2009 im Wochenspiegel Aue-Schwarzenberg Nr. 06 öffentlich bekannt gemacht worden.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2009 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über den Zeitraum der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

11. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in seiner Sitzung vom 23.03.09 (Beschluss Nr. 63/2009) abgewogen.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

12. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Liegenschaftskarte wird mit Stand vom 28.1.2009 bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Schwarzenberg, den 19.03.2009 Siegel i.V. Landratsamt Erzgebirgskreis Referat Vermessung Referatsleiter

13. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) in der Fassung vom Januar 2009 und dem Satzungstext wurde vom Stadtrat der Stadt Schwarzenberg in der Sitzung vom 23.03.09 (Beschluss Nr. 62/2009) als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Schwarzenberg vom 23.03.09 (Beschluss Nr. 62/2009) gebilligt.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

14. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenberg, den 31.03.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

15. Die Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen 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 01.04.09 im Wochenspiegel Aue-Schwarzenberg Nr. 42 vom 22.09.09 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Satzung wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Schwarzenberg, den 01.04.09 Siegel Heimer Oberbürgermeisterin

IV. Satzung / Rechtliche Grundlagen

Satzung

der Stadt Schwarzenberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet "Neubau SB-Markt am Lindengarten" in Schwarzenberg.

Auf Grund des § 12 in Verbindung mit § 13a und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie nach § 85 der Sächsischen Bauordnung vom 28. Mai 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schwarzenberg in seiner Sitzung am 23.03.09 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau SB-Markt am Lindengarten" beschlossen aus:

Teil A:
Planzeichnung mit integriertem Vorhaben - und Erschließungsplan und Grünordnungsplan Maßstab 1:500 und Planzeichenerklärung

Teil B:
Textliche Festsetzungen

erlassen.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2833)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsGVBl. Seite 200).

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl S. 138, 158)

Rechtskräftiger Vorhabenbezogener Bebauungsplan
bekannt gemacht am : 01.04.09
angezeigt am: 01.04.2009

Vorhabenträger:

Konsum Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
Blankenauer Straße 61, 09113 Chemnitz
Tel.: 0371/4591-0

Planausarbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Frank Mahnert Freier Architekt
ARCHITEKT MAHNERT
Jakobkirchplatz 4 · 09111 Chemnitz
Tel. 0371 40598960 und 40598602
Fax:0371 40598603
E-Mail: architekt.mahnert@t-online.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau SB-Markt am Lindengarten in Schwarzenberg"

mit integriertem Vorhaben - und Erschließungsplan und Grünordnungsplan

Entwurf-Stand 29.01.2009 **Maßstab 1 : 500**

Vorhabenträger: _____

Planausarbeitung: _____

Fassung vom:	Änderung vom:			
29.01.2009				

Allplan 2008