TEIL A – ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG

0. PLANGRUNDLAGEN

- vorhandener B-Plan (1. Änderung) M = 1:500 v. März 1998
- Auszug aus Liegenschaftskataster M = 1:2000 v. 19.04.2004

1. PLANZEICHEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung §5 Abs. 2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §1-11 BauNVO

MI	Mischgebiet	§6 BauNVO
GE e	Gewerbegebiet	§8 BauNVO (eingeschränkt)

2. Maß der baulichen Nutzung, §5 Abs. 2 Nr.1, §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

z.B.	1,2	Geschossflächenzahl, GFZ
z.B.	0,5	Grundflächenzahl, GRZ
z.B.	II	Zahl der Vollgeschosse
z.B.	TH 6,00	Traufhöhe
z.B.	SD 15°-50°	Satteldach mit Dachneigungswinkel
z.B.	WD	Walmdach

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	besondere Nutzungszwecke
Dachform	Traufhöhe (m) bzw. Dachneigung

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Firstrichtung

4. Verkehrsflächen §9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche — Einfahrtsbereich

Gehweg — Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen §5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12,14 Abs. 6 BauGB

Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen §5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdisch — G - Gasleitung; E - Elektroleitung; W - Wasserleitung; AW - Abwasserleitung

oberirdisch

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft §5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher, §9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern §9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen von Sträuchern nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Grenzen Bebauungsplan § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Stützmauer

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

2. KARTENZEICHEN

vorhandene Gebäude — 129/7 Flurstücksnummer

6,0 Vermassung in m — Grundstücksgrenze vorhanden

3. HINWEISE

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Dem Bebauungsplan liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung v. 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3)

1.4 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.06.1999 (SächsGVBl. S. 345 ff), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.02.2002

1.5 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)

Sämtliche im Textteil ohne weitere Erläuterung angegebene Paragraphen beziehen sich auf die Baunutzungsverordnung.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet

2.1.1 Der mit Gewerbegebiet I bis V bezeichnete Teil des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet gem. § 8.

2.1.2 Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel nachts (22.00-6.00 Uhr) unter 45 dB(A) liegt (eingeschränktes Gewerbegebiet).

2.2 Mischgebiet

2.2.1 Der mit Mischgebiet I bis III bezeichnete Teil des Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet gem. § 6.

2.2.2 Folgende Schallschutzmaßnahmen sind im Mischgebiet III für die Bebauung in der 2. Reihe durchzuführen:

- bauseitige Anordnung der Schlafräume auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite
- Reduzierung der Fensteröffnungen auf der zum Gewerbegebiet zeigenden Gebäudeseite und Einsatz von Schallschutzfenstern

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die festgelegten Grundflächenzahlen sind Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind kleinere Nebengebäude, Garagen und Stellplätze zulässig (§14 Abs. 1 und §23 Abs. 5)

4. Bauweise

4.1 Für das Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise festgelegt.

4.2 Die Firstrichtung ist entsprechend Ausweisung im Plan einzuhalten.

4.3 Die Dachart und Dachneigung wird wie folgt festgelegt::

- gewerblich genutzt: Satteldach, 15°...35° Neigung, für GEeI 35-50°
- Wohngebäude: Satteldach 35°-50° Neigung

4.4 Werbeanlagen sind im Mischgebiet an Gebäuden bis zu einer Größe von 3,0mpro Betrieb zulässig.

4.5 Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischung und Wechsellicht unzulässig.

5. Geplante stadttechnische Anlagen

- Regelbreiten der Zonen zur Unterbringung der Versorgungsleitungen sind entsprechend DIN 1998 auszubilden
- Leitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

Die Grundlage für die Lage der bestehenden Versorgungsleitungen ist der Bestandplan des AZV Schwarzenberg (M 1:500) sowie die Pläne der Stadtwerke (M 1:500).

6. Grünordnerische textliche Festsetzungen gem. §9 (1) Nr.25 BauGB und §178 BauGB

6.1 Als Ausgleichsmaßnahme (entspr. Defizit aus der Ausgleichsberechnung des Ingenieurbüro für Umwelttechnik A. Seidel vom August 1994) wurde die Ersatzplanung auf der Mineralbodenkippe im Stadtteil Sonnenleithe entsprechend Bepflanzungsvorschlag des Landschaftsarchitekten G. Leicht, Planungsgemeinschaft Reichel + Partner, Schwarzenberg, in Übereinkunft mit dem Landratsamt Aue-Schwarzenberg festgesetzt und bereits realisiert.

6.2 Im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen sind Neuanpflanzungen vorwiegend mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

6.3 Die im Plan gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten.

6.4 Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Bäume sind einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Der Grüngürtel zwischen GEeIV und MI III wird aufgrund der Bebauung in der 2. Reihe entlang der Friedrich-Engels-Straße reduziert, bleibt aber in seiner Funktion erhalten.

7. Hinweise

7.1 Für den Bereich der im Plan ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen (Altlastenkennziffer 91200596) ehemaliges Emaillierwerk Schwarzenberg-Neuwelt wird festgelegt, dass gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG eine Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landratsamtes besteht, falls bei zukünftigen Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt werden.

7.2 Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor der Bauausführung zu sichern. Die Eigentümer bzw. Bauherren sind auf die Pflichten nach § 17 und § 22 des Sächsischen Vermessungsgesetzes hinzuweisen.

7.3 Das Merkblatt zu den Belangen des Bodenschutzes, welches der städtebaulichen Begründung beihängt ist zu beachten.

7.4 Bei Antreffen von Spuren alten Bergbaus muss gemäß § 4 der Sächsischen Hohlraumverordnung v. 06.03.2002 (SächsGVBl. S. 117) das Sächsische Oberbergamt, Außenstelle Chemnitz davon in Kenntnis gesetzt werden.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 22.09.2003 mit Beschluss - Nr. 569/2003 die Überarbeitung des Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbepark Neuwelt" in der Fassung der 1. Änderung vom März 1998 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 37/2003 vom 22.10.2003.

Schwarzenberg, den 30.06.2004 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 07.06.2004 mit Beschluss - Nr. 657/2004 den überarbeiteten Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbepark Neuwelt", bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 26.04.2004 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Schwarzenberg, den 30.06.2004 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 25/2004 vom 23.06.2004 ortüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2004 benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten worden.

Schwarzenberg, den 30.06.2004 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Der überarbeitete Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbepark Neuwelt", bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 26.04.2004 hat in der Zeit vom 05.07.2004 bis 06.08.2004 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarzenberg, den 14. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.2004 mit Beschluss - Nr. 052/2004 in der Sitzung vom 22.11.2004 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den 14. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 22.11.2004 mit Beschluss - Nr. 053/2004 die Überarbeitung Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbepark Neuwelt", bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 02.11.2004 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Schwarzenberg, den 14. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 41/2004 vom 01.12.2004 ortüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Anregungen von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2004 benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten worden.

Schwarzenberg, den 14. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Die Überarbeitung Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbepark Neuwelt", bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 02.11.2004 hat in der Zeit vom 10.12.2004 bis 14.01.2005 während der Dienstzeit der Stadtverwaltung gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarzenberg, den 14. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 2.11.2004 mit Beschluss Nr. 158/2005 in der Sitzung vom 26.9.2005 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den 14. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbepark Neuwelt" bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzung in der Fassung vom 15.7.2005 wurde mit Beschluss Nr. 188/2005 des Stadtrates vom 19.12.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schwarzenberg, den 14. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.7.2005 wurde dem Landratsamt angezeigt.

Schwarzenberg, den 16. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.7.2005 wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenberg, den 14. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 15.7.2005 wurde im „Wochenspiegel" des Landkreises Aue-Schwarzenberg Nr. 11 vom 15.3.2006 öffentlich bekannt gemacht und trat mit der Bekanntmachung in Kraft.

Schwarzenberg, den 15. MRZ. 2006 — Siegelabdruck — i.V. [Unterschrift] Hiemer Oberbürgermeisterin

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 26.04.04 bestätigt.
Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Staatliches Vermessungsamt Schwarzenberg, den 17.02.06 — Siegelabdruck — [Unterschrift]

Satzung zur Überarbeitung des Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbepark Neuwelt" in Schwarzenberg

Aufgrund des §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.Juni 1999 (GVBl.S.345), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2002 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau –EAG Bau) vom 5. Mai 2004 ~~(BGBl. I S. 718) sowie nach § 83 der Sächsischen~~ Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) hat der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg am 19.12.05 folgende Satzung für die Überarbeitung des Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbepark Neuwelt" beschlossen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

bekanntgemacht am: 15.03.2006
Anzeige KA am: 17.03.2006

Index:	Datum:	Name:	Änderung:
b	15.07.2005	Scheiter	Verfahrensvermerke , BauGB neue Fassung, Dachneigung einer Nutzungsschablone
a	02.11.2004	Scheiter	Plangrenzen, Bebauungslinie MI/III, Altlastenflächen, Versorgungsleitungen, Fl.-Nr.

Große Kreisstadt Schwarzenberg

Überarbeitung Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbepark Neuwelt"

süß projekt — Erla, Tel. 03774/1545-0

Bauplanungsbüro Süß GmbH, Karlsbader Str. 72 08340 Schwarzenberg

Proj.-Leiter:	[Unterschrift]
Bearb./gez.:	[Unterschrift]
Maßstab:	1 : 500
Datum:	26.04./02.11.2004
Proj.-Nr.	53/03
Bl.-Nr.	GP 01