

7. Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2016 bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Schwarzenberg, den 27.10.2016



*[Signature]*  
 Hiemer  
 Oberbürgermeisterin

8. Der Beschluss durch den Stadtrat zum Bebauungsplan und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 4.11.2016 im Wochenspiegel Ausgabe Aue-Schwarzenberg ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs.4 Satz 1 SachsGemO wurde ebenfalls hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Schwarzenberg, den 11.11.2016



*[Signature]*  
 Hiemer  
 Oberbürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom Aug. 2016 wurde dem Landratsamt angezeigt.

Schwarzenberg, den .....

Siegelabdruck

.....  
 Hiemer  
 Oberbürgermeisterin

10. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 11.08.2016 bestätigt.  
 Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Vermessung, den 11.08.2016

Schwarzenberg, den 12.08.2016



*[Signature]*

**Rechtskräftiger  
 Bebauungsplan**

bekanntgemacht am: 4.11.2016  
 Anzeige KA am: 23.11.2016

### Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Viadukt" in Schwarzenberg

Aufgrund des §4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der derzeit aktuellen Fassung und §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit aktuellen Fassung sowie nach § 83 der Sächs. Bauordnung (SächsBO) in der derzeit aktuellen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg am 26.9.2016 folgende Satzung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Viadukt" beschlossen.

Schwarzenberg, den 27.10.2016



*[Signature]*  
 Hiemer  
 Oberbürgermeisterin

## 1. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Viadukt"



**Bauplanungsbüro Süß GmbH**

Karlsbader Straße 72  
 08340 Schwarzenberg / OT Erla

Tel.: 03774 / 1545-0 Fax: 03774 / 154535 e-mail: suess-projekt@t-online.de

Bauherr:



**Große Kreisstadt Schwarzenberg**

Straße der Einheit 20  
 08340 Schwarzenberg

Projekt-Nr.:



Dat.-Nr.:

SATZUNG-08-2016.cad

Planungsphase:

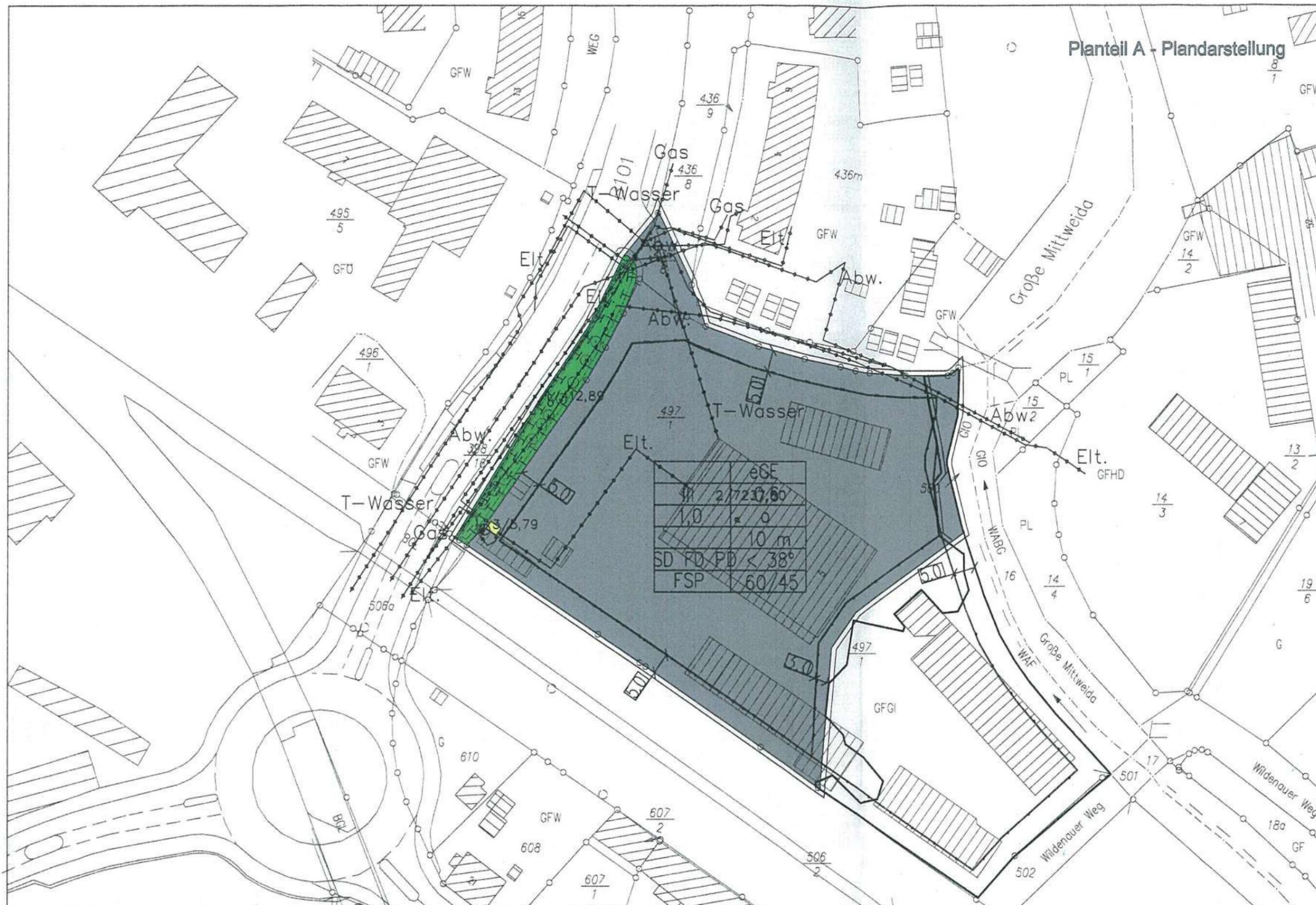
**SATZUNG**

Maßstab:

1:1000

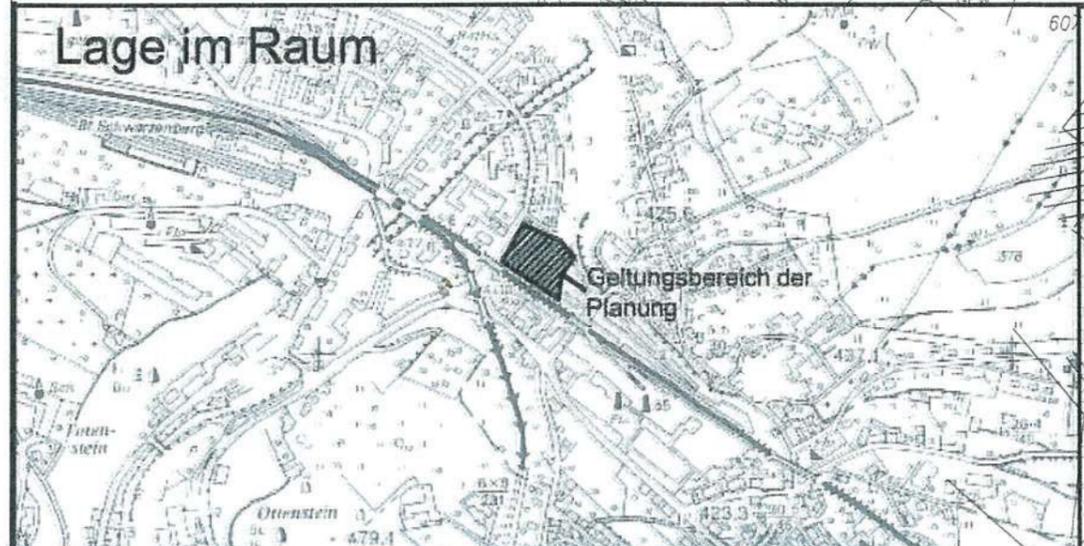
Datum:

# Planteil A - Plandarstellung



## LEGENDE

- Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO
- Eingeschränktes Gewerbegebiet - eGE § 8 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze (siehe Nutzungsschablone)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Versorgungsanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Versorgungsanlage
  - Elektrizität
- Hauptversorgungsleitung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums
- Grünflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
- Flächen für die Wasserwirtschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
- Fläche zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Hinweise
- Gebäude (Bestand)
  - Bemaßung [Meter]
  - Flurstücksgrenze
  - z.B. 458 Flurstücksnummer
- Nutzungsschablone:
- |                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung          | Grundflächenzahl                |
| Zahl der Vollgeschosse             | Bauweise                        |
| Geschossflächenzahl                | zulässige FH der Gebäude/Fläche |
| Hausform                           | Dachneigung                     |
| Dachform                           | Tag/Nacht                       |
| max. zulässiger Flächenschallpegel |                                 |



## Planteil B - Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 1 Art der baulichen Nutzung  
(§§ 8 + 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)  
„eingeschränktes Gewerbegebiet“
- Es wird nach § 8 BauNVO ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (eGE) mit einer Beschränkung des zulässigen Flächenschallpegels auf 60 dB(A) am T 45 dB(A) in der Nacht festgesetzt.
- 1.1
- Es sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser sind unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nur zulässig, wenn sie in Verbindung und im räumlichen sowie funktionalen Zusammenhange mit einem produzierenden Gewerbebetrieb bzw. einem Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem im Umfang untergeordnet sind.
- Werbeanlagen als selbstständige Anlagen sowie Einzelhandelsbetriebe unter Hinweis auf § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind unter Hinweis auf § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig ist ein Großhandelsbetrieb für Fliesen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.850 qm, davon werden 2.000 qm als Freifläche festgesetzt.
- Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der „Sortimentsliste Schwarzenberg“ des Einzelhandels- und Zentrenkontrollverbands Februar 2013 sind ausgeschlossen:  
nahversorgungsrelevante Sortimente

Zeitungen / Zeitschriften Blumen Apotheken	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.82.1) Schnittblumen (WZ-Nr. 47.78.1) Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
<b>zentrenrelevante Sortimente</b> Medizinische und orthopädische Artikel Bücher, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0) Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.82.2) Bücher (WZ-Nr. 47.81.0) Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquarische (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72) Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.83.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse - ohne Elektrogeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel Uhren, Schmuck Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3) Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0) Spielwaren, Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboots (aus WZ-Nr. 47.64.2)
1.2	Ausnahmsweise können kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen entsprechend § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.
<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b> (§§ 16 + 18 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)	Die zulässige Höhe (Gebäudehöhe [GH]) der Baukörper wird aus städtebaulichen Gründen beschränkt und in der Nutzungsschablone zum Baufeld beschrieben. Die Höhe wird gemessen zwischen Oberkante Fundament / Bodenplatte und Gebäudeoberkante (Gebäude-/Firsthöhe). Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche der tangierenden Bundesstraße 101.
<b>3 Grünordnung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)	
3.1	Die Mindestanzahl der auf den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume beträgt 1 Baum pro 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche.
3.2	Die mit Planzeichen Nr. 13.1 der Planzeichenverordnung gekennzeichnete Fläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) ist vollständig im Raster von 1,00 m x 1,00 m zu bepflanzen. Innerhalb dieser Fläche hat eine Bepflanzung mit Bäumen im Abstand von 10 m (Anpflanzhöhe mind. 2,50 m / Stammumfang von 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu erfolgen. Bei den Sträuchern muss die Anpflanzhöhe mindestens 60 cm betragen. Zur Gewährleistung einer Artenvielfalt sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu kombinieren.
3.3	Die nicht bebauten oder als Abstell-, Park- und Lagerfläche genutzten Teile der Grundstücksfläche sind als begrünte Fläche zu gestalten.
3.4	Bei Errichtung einer Stellplatzanlage ist für je 10 Stellplätze ein Baum (Anpflanzstammumfang mind. 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdreich) anzupflanzen. Die Anpflanzung muss auf der gesamten Anlage in regelmäßigen Abständen verteilt werden. Die Baumscheibe muss in ihrer Größe einer Stellplatzfläche entsprechend ausgebildet und ergänzend mit Stauden dicht bepflanzt werden.
3.6	Anrechnungsfähig sind die unter Pkt. III-Hinweise empfohlenen Arten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind unverzüglich zu ersetzen. Im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen sind Baumpflanzungen nicht zulässig.
4 Vorkehrungen zum Emissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB)	Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Flächenschallpegel (FSP) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	
1 Gestaltung der Dächer	In Anlehnung an die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dächer im übrigen Stadtgebiet sind die Dächer in anthraziten bis schwarzen Farbtönen zu gestalten.
2 Werbeanlagen	
2.1	Als Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- freistehende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße überschreitet:  
Fahnen, Werbemasten und vergleichbaren Anlagen - 8,00 m  
Plakatwände, Säulen und vergleichbaren Anlagen - 3,50 m.

2.2  
Die Größe von Flachwerbeanlagen an Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:  
- Breite: max. 0,5 der Breite des zugehörigen Gebäudeteiles bzw. Gebäudeabschnittes,  
- Höhe: max. 0,3 der zugehörigen Wandhöhe.  
Mehrere Werbeanlagen sind zulässig, soweit ihre Gesamtgröße in der Summe die, vorgenannten Maße nicht überschreitet. Von den Gebäudekanten ist ein Mindestabstand von 1/8 der zugehörigen Wandhöhe einzuhalten.

3 Einfriedigungen  
Einfriedigungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m in Form von Zäunen über der Geländeoberfläche zulässig. Werden Hecken als Einfriedigungen verwendet, sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedigungen über 2,00 m Gesamthöhe zugelassen werden, wenn begründete und nachgewiesene Sicherheitsbedürfnisse bestehen. Einfriedigungen dürfen nur auf dem zugehörigen Baugrundstück errichtet werden. Den Zu- und Ausfahrten zuzurechnen sind die erforderlichen Sichtwinkel, die nach RAS - K 1 zu ermitteln sind.

III. Hinweise

1  
Es wird empfohlen Baugruben bzw. sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gangausschlussbereichen und Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen, da nichttrickkundiger Grubenbau in Tagesoberflächennähe in einem Gebiet in dem seit Jahrhunderten Bergbau betrieben wurde nicht auszuschließen ist. Festgestellte Spuren alten Bergbaues sind gemäß § 4 der Sächsischen Hohlraumverordnung beim Sächsischen Oberbergamt Freiberg zu melden.

2  
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz dieser zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen (§ 11 SächsABG). Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht zu beachten. Wird im Rahmen von Bodenbewegungen der Verdacht auf Bodenkontamination festgestellt, ist unverzüglich das Landratsamt Erzgebirgskreis mittels Anzeige zu verständigen.

3  
Aus der Sicht des Bodenschutzes ergeben sich Forderungen, wonach sämtlicher im Baugebiet befindlicher Mutterboden sortenrein zu sichern ist. Überdeckungen des Mutterbodens sind unzulässig. Abgeschobener Mutterboden ist auf Mieten bis zur Wiederverwendung abzusetzen und sollte am Ort des Eingriffes wieder eingebaut werden. Nicht erneut benötigter Mutterboden ist zur Weiterverwendung zur Verfügung zu stellen.

4  
Im Gebiet sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Werden bei der Bodenbearbeitung Funde sichtbar, so sind die Arbeiten einzustellen und es ist nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) mit dem Archäologischen Landesamt die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die ausführenden Firmen sind durch die Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

5  
Die im Geltungsbereich befindlichen Vermessungs- und Grenzpunkte des Vermessungssystems sind zu schützen und grundsätzlich während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Es können jederzeit neue Punkte hinzukommen. Die Punkte sind vor der Baumaßnahme auf eigene Kosten aufnehmen zu lassen.

6  
Pflanzliste  
Bäumen:  
Bergahorn                   Acer pseudoplatanus  
Birke                         Betula pendula  
Buche                        Fagus sylvatica  
Traubeneiche               Quercus petraea  
Stieleiche                 Quercus robur  
Winterlinde                Tilia cordata  
Hainbuche                 Carpinus betulus  
Vogelkirsche               Prunus avium  
Eberesche                 Sorbus aucuparia  
Sträucher:  
Haseel                      Corylus avellana  
Salweide                  Salix caprea

### Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:  
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. S. 1722) geändert worden ist,  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch A des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02.04.2014 (SächsGVBl. S. 238, ber. S. 322),  
**Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 28.04.2015 (SächsGVBl. S. 349).

### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 23.02.2015 mit Beschluss-Nr. 110/2015 die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Viadukt" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Wochenspiegel Ausgabe Aue-Schwarzenberg vom 06.03.2015.  
Schwarzenberg, den 27.10.2016  
  
Hiemer  
Oberbürgermeisterin
- Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 29.02.2016 mit Beschluss-Nr. 223/2016 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Viadukt", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom Februar 2016 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt sowie die Durchführung der "vereinfachten Verfahrens" nach § 3a BauGB einmütlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgelegt.  
Schwarzenberg, den 27.10.2016  
  
Hiemer  
Oberbürgermeisterin
- Die öffentliche Auslegung ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Wochenspiegel Ausgabe Aue-Schwarzenberg vom 11.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den Änderungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2016 benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten worden.  
Schwarzenberg, den 27.10.2016  
  
Hiemer  
Oberbürgermeisterin
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Viadukt", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom Februar 2016 hat in der Zeit vom 21.03.2016 bis 22.04.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Schwarzenberg, den 27.10.2016  
  
Hiemer  
Oberbürgermeisterin
- Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat gem. § 5 Abs. 2 Satz 3 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. 290/2016 in der Sitzung vom 20.06.2016 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.  
Schwarzenberg, den 27.10.2016  
  
Hiemer  
Oberbürgermeisterin
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Viadukt" bestehend aus der Plandarstellung (Teil A) und der Festsetzungen (Teil B) wurde am 26.9.2016 vom Stadtrat der Stadt Schwarzenberg beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde durch Beschluss vom 26.9.2016 gebilligt.  
Schwarzenberg, den 27.10.2016  
  
Hiemer  
Oberbürgermeisterin