

**DECKBLATT VERFAHRENSVERMERKE**  
(Pkt. 1.0 - 13.0: siehe Plan E01b v. 23.08.93)

13.1 Das Deckblatt D01 v. 16.02.98 bestehend aus der Zeichnung (Teil A D01) und dem Text (Teil B D01), wurde am 23.02.1994 von den Stadtverordneten als Änderung der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Deckblatt wurde mit Beschluß der Abgeordneten vom 23.02.94 gebilligt.



Stadt Schwarzenberg  
Schwarzenberg, den 02.03.94  
Knauer  
1. Bürgermeister

14.0 Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Plan E01b und dem Deckblatt D01, jeweils bestehend aus Zeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Schwarzenberg  
Schwarzenberg, den .....  
Knauer  
1. Bürgermeister

15.0 Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordneten vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Stadt Schwarzenberg  
Schwarzenberg, den .....  
Knauer  
1. Bürgermeister

16.0 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Plan E01b und dem Deckblatt D01, jeweils bestehend aus Zeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Schwarzenberg  
Schwarzenberg, den .....  
Knauer  
1. Bürgermeister

17.0 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 an ..... im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 A Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Schwarzenberg  
Schwarzenberg, den .....  
Knauer  
1. Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN v. 16.02.94**

erste Fassung v. 10.11.92  
erste Änderung v. 21.05.93  
zweite Änderung v. 16.02.94

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990.

Sämtliche im Textall angegebenen Paragraphen beziehen sich auf die o.g. Baunutzungsverordnung.

**1. Arten der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird für die mit "WA" gekennzeichneten Teile des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 festgelegt.
- Zulässig sind:
- 1.1.1 Wohngebäude
  - 1.1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - 1.1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - 1.1.4 Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.
  - 1.1.5 Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- 1.2 Die Art der baulichen Nutzung wird für den mit "WR" gekennzeichneten Teil des Geltungsbereiches als reines Wohngebiet gemäß § 3 festgelegt.
- Zulässig sind:
- 1.2.1 Wohngebäude
  - 1.2.2 Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
  - 1.2.3 Zusätzlich können ausnahmsweise Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstgrenzen des § 17 (1), soweit sich nicht aus den festgesetzten Baugrenzen, sowie der Zahl der Vollgeschosse ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- |       |   |     |
|-------|---|-----|
| 2.1   | Maximale Grundflächenzahl                 | 0,4 |
| 2.2   | Maximale Geschosflächenzahl               | 1,2 |
| 2.3   | Maximale Zahl der Vollgeschosse:          |     |
| 2.3.1 | Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1 | II  |
| 2.3.2 | Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 | III |
| 2.3.3 | Im Bereich des reinen Wohngebietes        | II  |

**3. Bauweise**

\* Garagen auch auf offene Terrassen zulässig, da § 23(5) BauNB nicht festgelegt

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind abweichend zu § 22 (2) nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 30 m zulässig.
- 3.2 Folgende Dacharten sind zulässig:
  - 3.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Sattel-, oder Walddächer mit einer Dachneigung von 40 bis 47 Grad auszuführen. Für die Eindeckung ist Schiefer oder schieferähnliches schwarzes Material zu verwenden.
  - 3.2.2 Im reinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 47 Grad auszuführen. Für die Eindeckung ist ebenfalls Schiefer oder schieferähnliches schwarzes Material zu verwenden.
  - 3.2.3 Garagen sind mit begrüntem Flach- oder Pultdächern mit einer Neigung von 15 Grad auszuführen.
- 3.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Eingangsbereich wird auf 50 cm über der natürlicher oder festgelegten Geländeoberkante, gemessen in der unmittelbaren Nähe des Eingangs, festgelegt.
- 3.4 Als Einfriedungen sind straßenseitig Holzzaune, für alle weiteren Grundstücksgrenzen Holzzaune oder Maschendraht mit Heckenanpflanzung vorzusehen. Die Zaunhöhe wird auf 80 cm über Gelände festgelegt. Volltonneschleie und kleine Geräteschuppen können an Einfriedung integriert werden, sofern sie als Holzkonstruktion mit Holzverschalung ausgeführt werden.

**4. Grünordnung**

- 4.1 Im Bereich öffentlicher und privater Grundflächen sind Neuanpflanzungen ausschließlich mit standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Positivliste vorzunehmen. Koniferen sind unzulässig.
  - 4.1.1 die dargestellten Bäume sind einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 4.1.2 Die dargestellten Hecken sind gemischt aus Sträuchern und Kleinbäumen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.1.3 Positivliste geeigneter Gehölze:  
Großbäume: Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Kastanie, Stieleiche  
Kleinbäume: Eberesche, Obstbäume, Wildobst, Vogelkirsche, Bruchweide, Mehlbeere, Feldahorn  
Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Gem. Schneeball, Faulbaum, Schlehe, Brombeere, Himbeere, Schwarzer Holunder, Heckenkirsche

- 4.2 Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenplätzen oder mit Schotter zu befestigen. Tiefgaragen dürfen, soweit sie nicht von Gebäuden übersteigt sind, die natürliche oder festgelegte Geländeoberkante nicht überragen. Tiefgaragen sind grundsätzlich zu begrünen.
- 4.3 Den Grundstückseigentümern wird empfohlen das anfallende Dachflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen als Brauchwasser zu verwerten. Überschüssiges Oberflächenwasser ist überwiegend auf dem Grundstück zur Versickerung bzw. Verdunstung zu bringen. Gemeinschaftsanlagen für Schluckbrunnen sind vorbehaltlich der wasserrechtlichen Zustimmung erlaubt. Notüberläufe mit Anschluß an die Kanalisation sind zulässig. Je 100 qm Dachfläche ist eine froststichere Regenwasserzisterne von mind. 1.500 Liter Fassungsvermögen anzulegen.
- 4.4 Fensterlose Fassadenflächen größer als 50 qm sind zu beranken.



**LEGENDE:**

- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- BAUGRENZE
- VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNGEN
- STRASSEN- UND GEHWEGEGRENZUNGSLINIEN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT SCHUTZZONEN
- BEBAUUNGSVORSCHLAG
- BINDENDE FRSTRICHTUNG
- FAHRBAHN UND FUSSWEG
- GARAGEN MIT FLACHDÄCHERN ODER PULTDÄCHERN, JEWEILS BEGRÜNT, ODER OFFENE STELLPLATZE
- BELAGSWECHSEL, VERSICKERUNGSFAHIGES MATERIAL
- BESTEHENDE BAULICHE ANLAGEN
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- II/III ZULASSIGE VOLLGESCHOSSZAHLEN
- 0.4 ZULASSIGE GRUNDFLÄCHENZAHLEN
- 1.2 ZULASSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN
- 3 ABWEICHENDE BAUWEISE, GEBÄUDELÄNGEN MAX. 30M
- EDH EINZELHAUSER, DOPPELHAUSER UND HAUSGRUPPEN ZULASSIG
- E NUR EINZELHAUSER ZULASSIG
- SD, WD SATTELDÄCHER UND WALDDÄCHER ZULASSIG
- SD NUR SATTELDÄCHER ZULASSIG
- 8 OFFENTLICHE STELLPLATZE
- GA GEMEINSCHAFTSFLÄCHE GARAGEN PRIVAT
- 12 GEMEINSCHAFTSFLÄCHE KINDERSPIELPLATZ PRIVAT
- FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG
- ZU BEPFLANZENDE FLÄCHEN
- BAUM GEM. LISTE GRÜNORDNUNG ALS PFLANZGEBOT
- HECKE GEM. LISTE GRÜNORDNUNG ALS PFLANZGEBOT

**DECKBLATT ZUM  
BEBAUUNGSPLAN E01b  
DER  
STADT SCHWARZENBERG**

**RANDBEBAUUNG  
'AM SIEDLERWEG'**

**Rechtskräftiger  
Bebauungsplan**  
genehmigt am: 30.03.1994  
bekanntgemacht am:  
Anzeige KA am:

Messstab: 1:1000 Pl. Nr.: 9243/D01  
Gezeichnet: HE Datum: 16.02.1994

DIESER PLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEM  
BEBAUUNGSPLAN E01b VOM 23.08.1993

quingler Plan  
FISCHER-KREMER  
**FK**  
Architekten-Ingenieure

Büro Franken • Pfingstschloß  
90632 Faßach • Postfach 3008 • Telefon: (09128) 99 13-01  
90637 Faßach • Pfingstschloß 10 • Telefon: (09128) 99 31-50  
Büro Sachsen • Logenstraße • Telefon: (03723) 4 1727  
03037 Honnesten • Ermitage • Telefon: (03723) 4 3285

*Zu 3.3  
Höhepunkte aus der Genehmigung vom 30.03.94  
durch das RP Gremmütz  
Bezugspunkte für die Erdgeschoßfußbodenhöhen  
sind die Höhen der Straßenoberkante  
der Erschließungsstraße, wie in der Planzeichnung  
dargestellt, verbindlich.*