

Baufeld 1	
MI	g
GRZ	0,6
OK _{max}	11,0
TH _{max}	6,0

Baufeld 2	
MI	g
GRZ	0,6
OK _{max}	18,0
TH _{max}	11,5

Baufeld 5	
WA	III
GRZ	0,4

Baufeld 8	
WA	III
GRZ	0,4

Baufeld 9	
WA	IV
GRZ	0,4

Baufeld 13	
MI	
GRZ	0,6
OK _{max}	11,0
TH _{max}	6,0

Baufeld 14	
MI	
GRZ	0,6
OK _{max}	12,5
TH _{max}	7,5

Baufeld 3	
WA	III
GRZ	0,4

Baufeld 4	
WA	III
GRZ	0,4

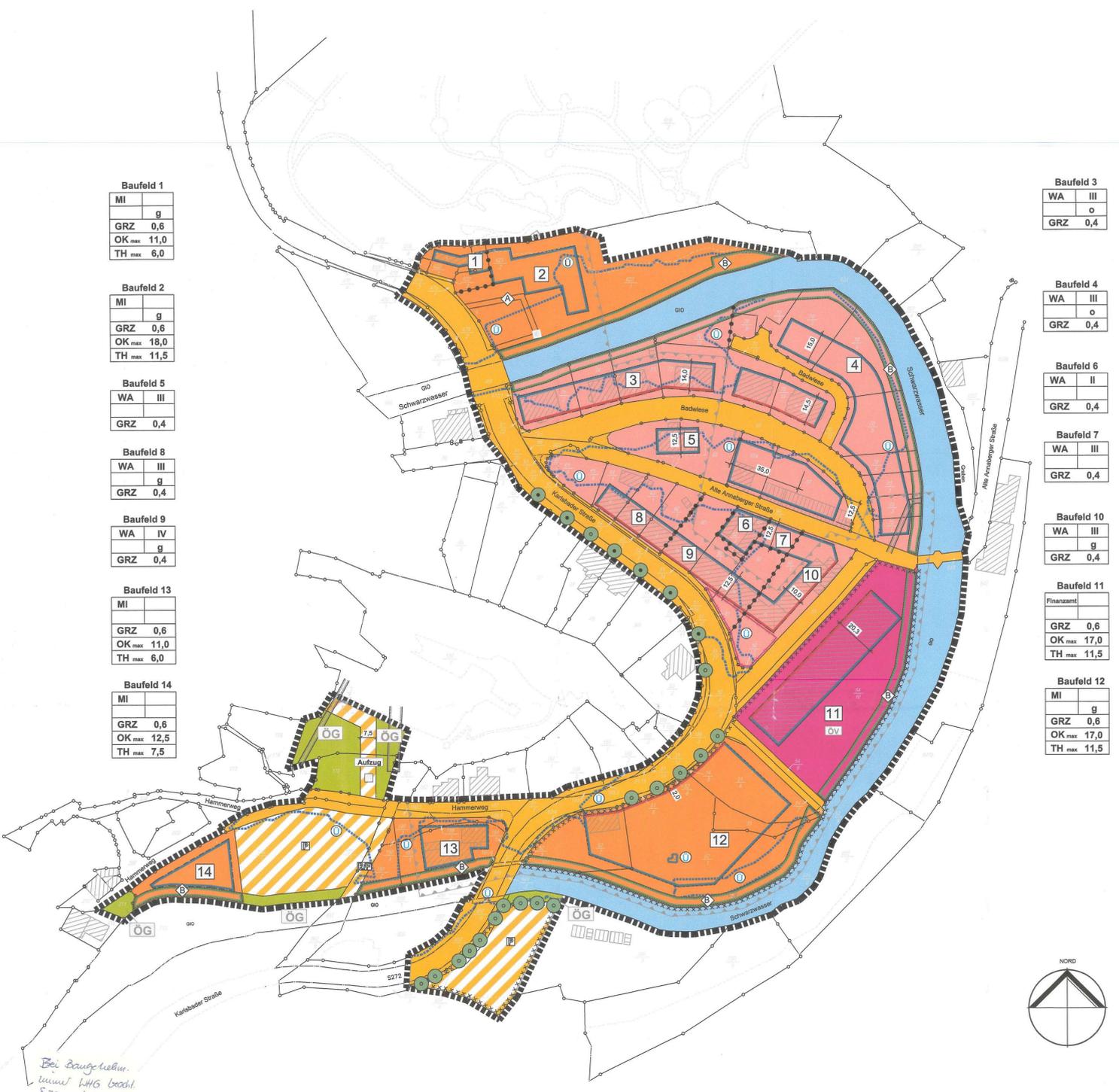
Baufeld 6	
WA	II
GRZ	0,4

Baufeld 7	
WA	III
GRZ	0,4

Baufeld 10	
WA	III
GRZ	0,4

Baufeld 11	
Finanzamt	
GRZ	0,6
OK _{max}	17,0
TH _{max}	11,5

Baufeld 12	
MI	g
GRZ	0,6
OK _{max}	17,0
TH _{max}	11,5



Bei Baugruben:
minim. 14% beacht.
§ 78 -> Ugeliekt,
aufgeachtet nach
§ 700 (3) Strich 1/4



Planzeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK_{max}** Oberkante Gebäude als Höchstmaß (Firsthöhe)
- TH_{max}** Traufhöhe als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- g** geschlossene Bauweise
- o** offene Bauweise
- Baulinie**
- Baugrenze**
- 2** Nummer des Baufeldes
- Fläche auf der Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen oder Stellplätze unzulässig sind
- ÖV** Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: öffentliche Verwaltung
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- hier: Parkplatz
- hier: Fußweg
- hier: Rad/Fußweg
- ÖG** öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1), hier Gewässerrandstreifen
- Erhalt von Bäumen (Planzeichen 13.2)
- Anpflanzen von Bäumen (Planzeichen 13.2)
- Wasserfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Bezeichnung (Planzeichen 15.5)
- A zugunsten des Versorgungsträgers für die Stromversorgung
- B zugunsten des Trägers der Gewässerunterhaltung
- Trafostation
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten (Planzeichen 15.14)
- Bemaßung in Meter
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (Planzeichen 15.4) hier: Aufzug
- Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Planzeichen 15.12)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Planzeichen 15.6) - passiver Lärmschutz -
- Hohlraumverdeckungsfläche
- Sonstige Planzeichen
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Bestand Hauptgebäude mit Hausnummer
- Bestand Nebengebäude

Nutzungsschablonen als Festsetzungen Erläuterungen zu den Nutzungsschablonen

Nummer des Baufeldes	
Art der Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Bauweise
Oberkante Gebäude	
Traufhöhe	

Art der Nutzung

- Innerhalb der Baufelder 3-10 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbetriebe sind in diesen Baufeldern unzulässig.
- In den Baufeldern 1, 2, und 12 sind Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungststätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig. Derartige Vergnügungststätten sind in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nur als Ausnahme zulässig.
- In den Baufeldern 13 und 14 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen unzulässig und Geschäftsbau- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungststätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur als Ausnahme zulässig.
- Im gesamten Baugelände darf die Verkaufsraumfläche von Einzelhandelsbetrieben eine Größe von 300m² nicht überschreiten.
- Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird und deren Oberfläche vollständig begrünt sind, darf die festgesetzte GRZ im Plangebiet auf Wohngrundstücken ausnahmsweise nur um 0,1 überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhen ist die Oberkante der öffentlichen Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zum jeweiligen Grundstück.

Sonstige Festsetzungen

- Innerhalb der mit dem Planzeichen 15.6, der Plan 90 gekennzeichneten Flächen sind für Wohn- und Schlafräume, sowie für sonstige zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume, Fenster mit mindestens folgendem Schallschutz zu verwenden:
 - Baufelder 1, 2, 11 und 13 min. 35 dB
 - Baufelder 3 und 12 min. 40 dB
 - Baufelder 5 (teilweise), 5 und 6 min. 45 dB
 Die Forderung gilt für die Baufelder 8, 9, 10, 11 und 12 nicht für Räume, die auf der (in Bezug zur Karlsbader Straße bzw. Badweisse) straßenabgewandten Seite des jeweiligen Gebäudes liegen. Im Baufeld 3 brauchen auf den Flurstücken 71 und 70/13 keine Maßnahmen vorgesehen werden. Bei zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen ist das entsprechende Schallschutzmaß für die gesamte Dachkonstruktion anzusetzen.
- Im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je volle 500m² Grundstückfläche ein Baum zu pflanzen. Es sind Arten der Artenlisten 1 und 4 zu verwenden. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind auf die erforderliche Zahl anzurechnen, soweit es sich um Arten der Pflanzliste handelt.
- Entlang der Karlsbader Straße sind straßenbegleitend zwei Baumreihen anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dazu sind mindestens sieben Bäume zu pflanzen. Die Bäume werden zeichnerisch festgesetzt. Es sind Arten der Artenliste 1 zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten kann ein abgewichen werden.
- Auf dem Hammerweggelände ist auf einer Fläche von mindestens 50m² eine Strauchhecke zu entwickeln. Dazu ist je m² ein Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Zur Wirksamkeit des Schallschutzes sind bei Gruppenpflanzung mindestens 6 Gehölze in einer Gruppe anzuordnen. Großsträucher oder Bäume sind in einem Mindestabstand von 2 m in die Pflanzung zu integrieren.
- Zur Einbindung des Parkplatzes südlich der Karlsbader Straße sind auf dem Grundstück Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dazu sind Arten der Pflanzliste 1 und 2 zu wählen. Von den festgesetzten Standorten kann ein abgewichen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Fassaden sind glänzende Oberflächenmaterialien sowie Verkleidungen aus Kunststoff, Metallprofilen und Profilen unzulässig. Dies gilt nicht für verglaste Anbauten oder Bauteile.
- Im Plangebiet sind nur steil geneigte Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von 65° und 25° zulässig. Als Ausnahme sind bei Bauten mit mehr als 15m Gebäuhöhe geringere Dachneigungen zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Die Dachflächen der Gebäude sind jeweils einheitlich mit kleinforniger Hartdeckung in nicht glänzendem dunkelbraunem Material in Schwarz-, Grau- bis Anthrazitönen einzudecken. Es können Anlagen für erneuerbare Energien zugelassen werden.
- Einfriedungen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind nur als Hecken oder Holz- bzw. Drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Holz- oder Drahtzaun sowie Hecken mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise

- Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gewässers Schwarzwasser.
- Nach § 9 Abs. 3 und 4 SächsBO sind in den Baugeländen, im Zusammenhang mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Kinderspielflächen in ausreichender Größe anzulegen. Dabei können diese Flächen nach § 9 Abs. 4 SächsBO auch für Baugelände gemeinsam errichtet werden.
- Die laut § 40 SächsBO i. V. m. Abs. 49 VwVSächsBO notwendigen Stellplätze für Pkw und Fahrräder sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
- In Teilen des Plangebietes gilt die „Satzung für Werbeanlagen der Stadt Schwarzenberg/Erzgebirge“.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB für die beherrschten Grundstücke in den Baufeldern 2, 4, 12 und 15 durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB sichergestellt.
- Im Plangebiet gelten die Verbote des § 10a Abs. 2 SächsWVG. Es sind die weitergehenden Anforderungen an bauliche Anlagen des § 10a SächsWVG zu beachten und einzuhalten.
- Die Hochwassergefahrenkarten können im Bauamt der Stadt Schwarzenberg/Erzgebirge (Straße der Einheit 20 in 03040 Schwarzenberg) eingesehen werden.
- Sollen bei Erdarbeiten Bodenmerkmale wie Steinsetzungen, Mauern, Erdfunden, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodenmerkmale und die Entdeckungststätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind abgabepflichtig.
- Bei der Ausführung von Baugruben und Leitungsgräben sind diese von den Bauherren auf Spuren des alten Bergbaus zu untersuchen. Derartige Spuren sind dem Bergamt zu melden.

Pflanzlisten

Artenliste 1 Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Bergulme (Ulmus glabra)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Silber-Ahorn (Acer glaberrimus)
Schwarz-Eiche (Quercus robur)
Stiel-Eiche (Quercus petraea)
Trauben-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Berg-Ulme (Ulmus glabra)
Flatter-Ulme (Ulmus laevis)
Hain-Buche (Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche (Prunus cerasifera)
Buche-Weide (Salix caprea)
Silber-Weide (Salix alba)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Hänigs-Birne (Malus pendula 'Tristis')
Rot-Buche (Fagus sylvatica)
Sal-Weide (Salix caprea)
Silber-Pappel (Populus alba)

Artenliste 2 Roter Hülender (Sambucus racemosa)
Schwarzer Hülender (Sambucus nigra)
Hainbuche (Corylus avellana)
Fischelnde Traubenkirsche (Prunus padus)
Sal-Weide (Salix caprea)
Grau-Weide (Salix cinerea)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hirtenehre (Ribus idaeus)
Schwarze Johannisbeere (Ribus nigrum)
Rote Johannisbeere (Ribus rubrum)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Blauer-Hortensien (Cornus sanguinea)
Stachelbeere (Ribus uva-crispa)
Berberitze (Berberis media)
Heckenkirsche (Lonicera caerulea)
Blau-Johannisbeere (Ribus sanguineus)
Winter-Gelbblat (Lonicera fragransissima)
Scheinquille (Chaenonomeles)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus cocinea)
Schiehe (Prunus spinosa)

Artenliste 3 Schmalkronige Baumarten für straßenbegleitende Baumpflanzungen (Ergänzung von bewährten Arten möglich)
Silber-Ahorn (Acer glaberrimus, Crataegus/Quercus/Prunus/Alnus/Amelanchier)
Feld-Ahorn (Acer campestre, Elterik)
Rot-Ahorn (Acer rubrum 'Armstrong'/Saxonia)
Kleinkronige Winter-Linde (Tilia cordata 'Rando')
Schmalkronige Stadt-Ulme (Ulmus-Hybride 'Lobel'/'Dodoona'/Planiflora)

Artenliste 4 (Auswahl kleinwüchsiger Hausbäume für innerstädtische Wohnflächen, Ergänzungen möglich)
Apfel-Dorn (Crataegus caryoceras)
Scharlach-Weißdorn (Crataegus lanuginosa, Paul's Scarlet)
Rot-Dorn (Acer campestre, Elterik)
Feld-Ahorn (Acer campestre, Elterik)
Silber-Hornbuche (Carpinus betulus 'Columnare'/Fragilifera)
Hänigs-Birne (Malus spec.)
Apfel in Arten und Sorten (Malus spec.)
Birne in Arten und Sorten (Pyrus spec.)

Am 21.03.2005 beschloss der Stadtrat für den betroffenen Teil der Stadt den vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Der Stadtrat hat am 25.06.2007 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der ersten Änderung des B-Planes in der Fassung vom Juni 2007 gefasst und zur Auslegung bestimmt.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.2007 benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juni 2007 hat in der Zeit vom 12.07.2007 bis zum 13.08.2007 während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Der Stadtrat hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. 465/2008 in der Sitzung am 28.01.2008 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2008 wurde mit Beschluss-Nr. 466/2008 des Stadtrates vom 28.01.2008 als Sitzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom Januar 2008 wurde gebilligt.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2008, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Die Satzung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2008 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, wurde durch Abdruck im "Wochenpiegel Aue - Schwarzenberg" vom 2008 bekannt gemacht und trat mit der Bekanntmachung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2008, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde dem Landratsamt Aue - Schwarzenberg vorgelegt.

Schwarzenberg, den 10.06.08

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt. Die Legenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Schwarzenberg, den 07.02.08

Rechtskräftige Satzung

bekanntgemacht am: 23.02.08
Anzeige KA am: 16.06.08

Projekt: Bebauungsplan "Am Hammerweg" Stadt Schwarzenberg

Beauftragter: Stadt Schwarzenberg/Erzgebirge
Stadtbaumeister
Straße der Einheit 20
03040 Schwarzenberg/Erzgebirge

Auftraggeber: G.U.B. Ingenieur AG
Büro Cottbus
Straße der Jugend 33
03050 Cottbus

Planungsbüro Wolf
Bornaskenstr. 18/19
03044 Cottbus

Maßstab (in cm): 1 : 1000
Stand: Februar 2008