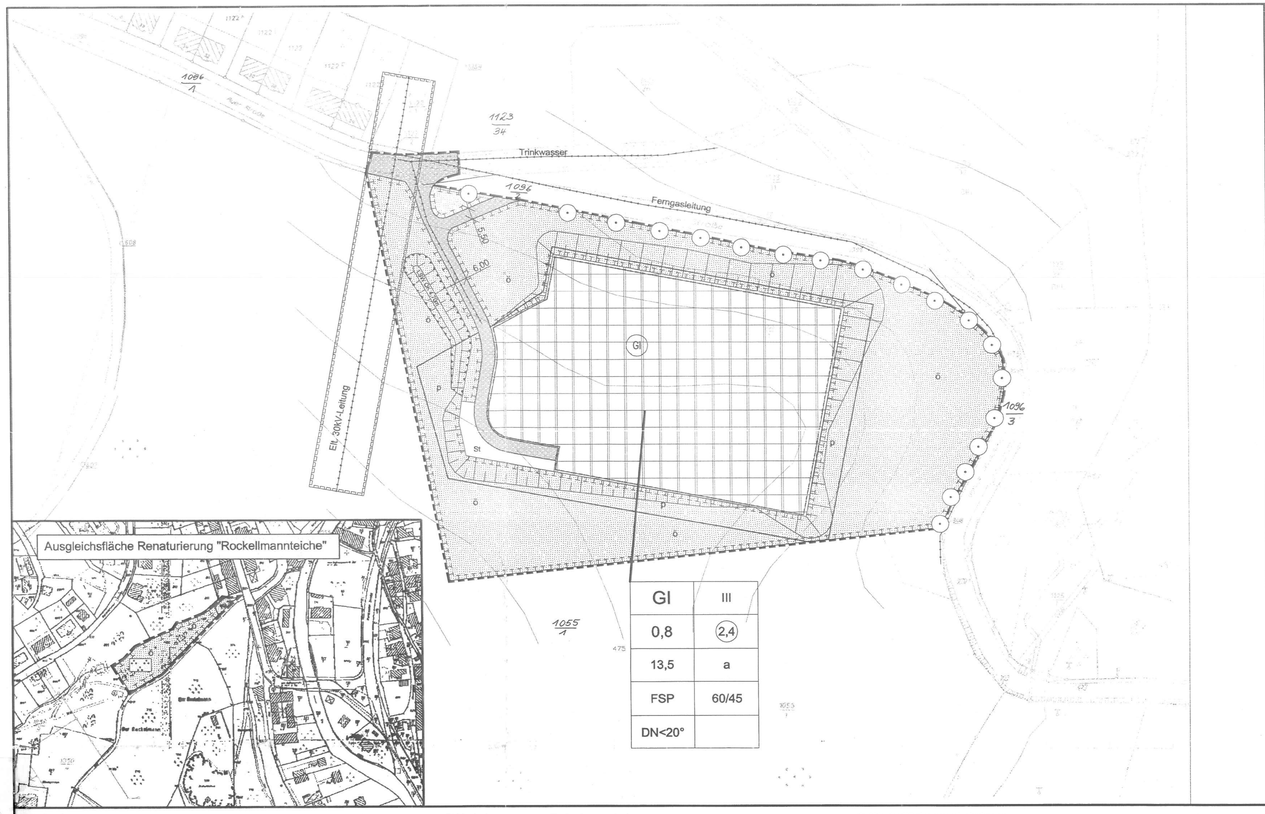


GI	III
0,8	(2,4)
13,5	a
FSP	60/45
DN<20°	

LEGENDE

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

Industriegebiete
§ 9 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (siehe Nutzungsschablonen)
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 f.nuGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

oberirdisch

unterirdisch

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Allgemeine Grünflächen (ö - öffentlicher Teil, p - privater Teil)

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Natur- und Landschaftsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

St Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen / Immissionsschutzflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Abrenzung zwischen privaten und öffentlichen Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Kartenzeichen:	Sonstige Planzeichen: Nutzungsschablone:	
	Art der Nutzung	Zahl der Voll-Geschosse
	Grundflächen-Zahl	Geschoss-Flächenzahl
	max. Höhe der Außenwand der Gebäude [m]	Bauweise
	Zulässiger Flächenschallleistungspegel	dB/m²
	max. Dachneigung	

Kartenzeichen:
- Höhenlinien
- Bestehende Parzellengrenzen
- Vorhandene eingemessene Gebäude

Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§§ 2-11 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 „Industriegebiet"
Es wird nach § 9 BauNVO ein „Industriegebiet" (GI) mit Beschränkung des zulässigen Flächenschallpegels festgesetzt.
1.2
Die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nicht zulässig.
Lagerhäuser und Lagerplätze können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und diesem im Umfang untergeordnet sind.
Es sind Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Werbeanlagen als selbstständige Anlage und Einzelhandelsbetriebe aller Art sind auf Grund von § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Die in § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte zulässige Nutzung ist auf Grund von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.3
Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden auf Grund von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§§16 + 18 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe darf 13,5 m, bezogen auf die Lage des Fußbodens bei 469,75 m üNN, nicht überschreiten.

3. Bauweise
(§§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3BauGB)

Es wird abweichende Bauweise bezüglich der zulässigen Baulänge der Gebäude festgesetzt. Diese wird mit maximal 120 m begrenzt.

4. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1
Abgänge von Bäumen und Sträuchern sind unverzüglich zu ersetzen.
4.2
Die Böschungen sind mit einem max. Neigungsverhältnis von 1:1,5 zu gestalten.
4.3
Zäune bzw. Grundstücksgrenzen sind mit einer Strauch- und Heisterreihe zu hinterpflanzen.
4.4
Die Mindestanzahl der auf den öffentlichen und privaten Grünflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflanzenden Bäume beträgt 1 Baum pro 250 m² Fläche. Anrechnungsfähig sind dabei die unter Pkt. III - „Hinweise" empfohlenen Arten der Wuchsordnung I und II.

5. Vorkehrungen zum Emissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23, 24 BauGB)

5.1
Wegen der terrassenförmigen Ausbildung des Gebietes ist zum Schutz der tiefer liegenden Bebauungen des außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Planung befindlichen Umfeldes die Verbrennung von festen Brennstoffen nicht zulässig.
5.2
Aufschüttungen sowie eine Lärmschutzwand bis max. 4,7 m Gesamthöhe über dem derzeitigen Geländeniveau sind für Anlagen des Immissionsschutzes im Bereich der festgesetzten Fläche zu errichten

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 83 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der Gebäude
1.1 Dächer
1.1.1
In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet werden Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer sowie versetzte Pultdächer mit Dachneigung bis 20° zugelassen.
1.1.2
Pultdächer sind in Richtung Westen oder Norden abfallend zu gestalten.
1.1.3
Dachaufbauten und Shelddächer sind zulässig, wobei die Firstlinie von Sheddächern bzw. der höchste Punkt max. 3,0 m über der zulässigen Wandhöhe liegen darf.
1.1.4
Die Dächer sind in nicht glänzenden und nicht spiegelnden Materialien, in dunkelgrauen, dunkelbraunen Anthraziten bis schwarzen Farbtönen zu gestalten.

1.2 Fassadengestaltung
1.2.1
Die Fassaden sind in heller Farbgebung (Hellgrau bis Hellbeige / nach RAL Tonfarbe) zu gestalten.
1.2.2
Holzverbretterungen sind zulässig und in der Verlegeart senkrechte „überlukte Schalung" oder senkrechte „Schalung mit Deckleisten" bzw. senkrechte Lattung auszuführen.

2. Gestaltung nicht überbauter Flächen und Einfriedungen
2.1
Pro Grundstück wird eine Ein- und Ausfahrt von max. 6 m Breite zugelassen. Weitere Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig.
2.2
Zäune sind als Metallzaun (max. 1,8 m hoch) zu errichten. Zaunsockel und Umfriedungsmauern sind nicht zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie ins Grundstück zurückgesetzt zu errichten.
2.3
Private Wege, das Bankett, oberirdische Stellplätze, Arbeits- und Andienungsflächen sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Natur- und Betonstein usw.) zu gestalten. Im Abstand von 10 - 11 m sind offene Stellplätze durch Bauminseln zu gliedern und zu begrünen. Die Fahrbahnen dürfen bituminös ausgeführt werden.

3. Werbeflächen und -Anlagen
3.1
Art, Form, Größe, Lage, Material und Anordnung von Werbeanlagen müssen sich in die Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.
3.2
Oberhalb der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude sind Werbeanlagen nicht zulässig.

III. Hinweise
1.
Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erstellte Prognose zur Schallemissions- und -immissionsbewertung (Berichts-Nr.: 062-99-L02) des Verfassers Firma Grüner & Partner GmbH, Annaberger Straße 104, 09120 Chemnitz ist zu beachten und bei der Bewertung von geplanten Nutzungen einzubeziehen.
2.
Sämtlicher im Baugebiet befindlicher Mutterboden ist sortenrein zu sichern (§§ 39 und 202 BauGB). Überdeckungen des Mutterbodens sind unzulässig. Abgeschobener Mutterboden ist auf Mieten bis zur Wiederverwendung abzusetzen und sollte wieder eingebaut werden. Nicht erneut benötigter Mutterboden ist dem Landratsamt zur Weiterverwendung zur Verfügung zu stellen.
3.
Wird im Rahmen von Bodenbewegungen der Verdacht auf Bodenkontaminierung festgestellt, so ist unverzüglich das Landratsamt mittels Anzeige zu verständigen.
4.
Da in diesem historischen Altbergbaugebiet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können sind alle Baugruben und Fundamentgräben einer Baugrundbegutachtung zu unterziehen und ingenieurgeologisch abzunehmen. Wird Altbergbau angetroffen ist das Bergamt Chemnitz zu informieren.
5.
Alle Hauptversorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen Raum unterzubringen.
6.
Die Regenrückhaltung ist ein Beitrag zum Umweltschutz durch Entlastung der Vorfluter. Zisternenwässer sollte aber aus hygienischen Gründen ausschließlich zur Freiflächenbewässerung und nicht im inneren der Gebäude genutzt werden.
7.
Vermessungs- und Grenzpunkte sind grundsätzlich während der Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Staatliche Vermessungsamt Schwarzenberg sichern zu lassen (§§ 17 und 22 Sächsisches Vermessungsgesetz).
8.
Die Überdeckung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen ist unzulässig. Der beidseitige Schutzstreifen von je 15 m entlang der Gashochdruckleitung ist von Bebauungen und Bepflanzung mit Starkbäumen freizuhalten. Höhenregulierungen der Überdeckung bedürfen der Zustimmung des Trägers.

9.
Pflanzenliste:

Bäume:		Pflanzgröße	Pflanzgüte
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	10 – 12 H,	2 x v. m. B.
Carpinus betulus	Weiß- oder Hainbuche	10 – 12 H,	3 x v. o. B.
Fraxinus excelsior	Esche	10 – 12 H,	2 x v. o. B.
Prunus avium	Vogelkirsche	10 – 12 H,	2 x v. o. B.
Prunus padus	Traubenkirsche	10 – 12 H,	2 x v. o. B.
Quercus petraea	Traubeneiche	10 – 12 H,	2 x v. m. B.
Quercus robur	Stieleiche	10 – 12 H,	2 x v. m. B.
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	10 – 12 H,	2 x v. o. B.
Tilia cordata	Winterlinde	10 – 12 H,	2 x v. m. B.
Ulmus glabra	Bergulme	10 – 12 H,	2 x v. o. B.

Obstbäume in Arten und Sorten (besonders Hochstammformen, inlc. Wildarten aus Forstbaumschulen)

10 – 12 H	Pflanzdurchmesser des Stammes / Hochstamm
2 x v. m. B.	2 mal verpflanzt mit Ballen
2 x v. o. B	2 mal verpflanzt ohne Ballen
Wuchsordnung I	Bäume mit einer Bestandszeit > 50 Jahre und einem Kronendurchmesser > 20 m
Wuchsordnung II	Bäume mit einer Bestandszeit zwischen 20 und 50 Jahren und einem Kronendurchmesser zwischen 10 und 20 m

Sträucher:		Pflanzgröße	Pflanzgüte
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	125 - 150	Hei. 2 x v.
Carpinus betulus	Weiß- oder Hainbuche	80 - 100	Hei. 2 x v.
Cornus mas	Kornelkirsche	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Corylus avellana	Haselnuß	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Crataegus monogyna	zweigriffliger Weißdorn	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Prunus padus	Traubenkirsche	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Rhamnus frangula	Faulbaum	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Rosa canina	Hundsrose	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Rosa rubiginosa	Weinrose	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Salix caprea	Salweide	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Salix daphnoides	Reifweide	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Salix purpurea	Purpurweide	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Salix viminalis	Hanf- oder Korbweide	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Sambucus racemosa	Traubenholunder	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	60 - 100	Str. 2 x v.o.B.

Hei. - Heister Str. - Strauch

Gehölze für Fassadenbegrünung / Lärmschutzmaßnahme (Pflanzempfehlung / Pflanzgebot):

Parthenocissus quinquifolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricusp. "Veitchii"	Jungfernrebe
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Clematis spec.	Waldreben in Arten und Sorten
Hedera helix	Efeu in Arten und Sorten
Rosa spec.	Kletterrosen in Arten und Sorten

Gehölze für Heckenpflanzungen (Pflanzempfehlung):

Acer campestre*	Feldahorn
Carpinus betulus*	Weiß- oder Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel in Arten und Sorten
Ligustrum spec.*	Liguster in Arten und Sorten
Rosa spec.	verschiedene Wildrosenarten
Picea abies	Gemeine Fichte

* Besonders für geschnittene Hecken geeignet!

RECHTSGRUNDLAGEN

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen - Artikel 1 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 86),

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 14. Juni 1999 (SächsGVBl. S. 345

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Aufstellung wurde vom Stadtrat am 27. September 1999 (Beschluss Nr. 31/99), bekanntgemacht am 24.10.1999 1999, beschlossen.

Datum: 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeisterin Siegel

2.
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Planungsanzeige und Anfrage vom 04. Mai 1999 beteiligt worden.

Datum: 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeisterin Siegel

3.
Frühzeitige Bürgerbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind nach Beschluss vom ..... 2000 (Beschluss Nr.: .....), Bekanntmachung am 07.10.2000, durchgeführt worden.

Datum: 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeisterin Siegel

4.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.10.2000 2000 und infolge Änderungen nach Auslage mit Schreiben vom 26.10.2000 2000, vom 14.10.2001 2001 und vom 26.10.2001 2001 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeisterin Siegel

5.
Der Stadtrat hat am 27.10.2000 2000 (Beschluss Nr. 26/00) den Entwurf und die Begründung sowie am 26.10.2000 2000 (Beschluss Nr. 26/00) und am 22.01.2001 (Beschluss Nr. 26/00) den geänderten Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Datum: 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeisterin Siegel

6.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.11.2000 2000 bis einschließlich 07.12.2000 2000 sowie vom 15.01.2001 2000 bis einschließlich 16.02.2001 2000 und vom 12.03.2001 2001 bis einschließlich 12.04.2001 2001 sowie vom ..... 2001 bis einschließlich ..... 2001 nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.11.2000 2000, am 15.01.2001 2000, am ..... 2001 und am ..... 2001 ortsüblich öffentlich im Mitteilungsblatt der Stadt Schwarzenberg bekanntgemacht worden.

Datum: 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeister Siegel

7.
Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke bzgl. ihrer Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird mit Stand vom 18.09.2002 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Schwarzenberg, den: 19.11.2002

Staatliches Vermessungsamt Schwarzenberg
i.V. Straße der Einheit 5
Amtsleiter 08340 Schwarzenberg
Staatliches Vermessungsamt

8.
Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.2001 2001 abgewogen.

Datum: 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeister Siegel

9.
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Festsetzungen (Teil B), wurden am 29.10.2001 2001 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 29.10.2001 2001 gebilligt.

Datum: 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeister Siegel

10
Di
(Te
Ve

r Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen
Da d der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

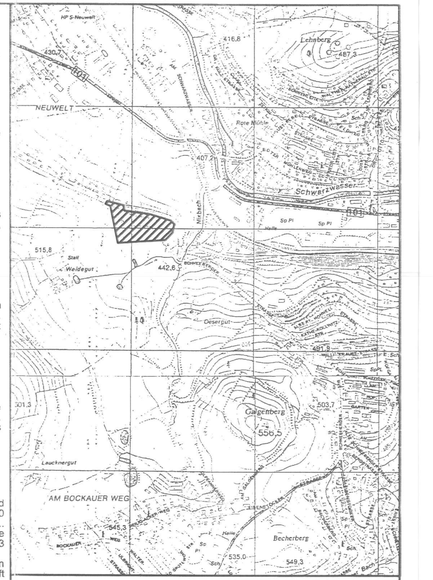
11
Di
au
üb
be
Ve
Ab
Fä
wc
Di

tum 10.07.2006 Hiemer Oberbürgermeisterin Siegel

r Beschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer
hrend der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den
alt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.07.2006 im Wochenspiegel
entlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung
Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der
wägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf
ligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen
rden. Die Satzung ist am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Da

tum 19.07.2006 Hiemer Oberbürgermeisterin Siegel



Stadt

Schwarzenberg

Landkreis Aue-Schwarzenberg

Rechtskräftiger Bebauungsplan

bekanntgemacht am: 12.07.2006
Anzeige KA am: 06.06.2013

Bebauungsplan

„Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Neuwelt – oberhalb der Auer Straße"

Maßstab 1: 1.000

November 2001

SCZ Sachsen Consult Zwickau GbR
Ingenieur- und Architekturbüro
Äußere Dresdner Straße 19a 08066 Zwickau Telefon: 0375 477442 Fax: 0375 477443