



**LEGENDE**

**Festsetzungen durch Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 2 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO

Reines Wohngebiet - WR  
§ 3 BauNVO

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

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich  
öffentlicher Parkfläche  
Bereich ohne Aus- und Einfahrt

**Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche  
öffentliche Grünfläche

**Hauptver- und Entsorgungsleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Hauptleitung unterirdisch (Elektrizität, Straßenbeleuchtung, Telefon und Trinkwasser)

**Sonstige Planzeichen**

Nach § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) zu beurteilende Baufläche  
Umgrenzung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht (objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen sind einzuholen)  
Grenze Entwicklungszone - Schutzzone II Naturpark Erzgebirge-Vogtland  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

**Hinweise**

Gebäude (Bestand)  
Gebäude (nachgetragen nicht eingemessen)  
Höhenlinie

Flurstücksgrenze  
z.B. 498 Flurstücksnummer  
6.5 Bemaßung [Meter]

**Teil B - Text**

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

**1 Art der baulichen Nutzung**  
(§§ 2-11+ 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)  
„Reines Wohngebiet“  
Es wird nach § 3 BauNVO ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

1.1 Es sind Nutzungen nach § 3 Abs. 2 zulässig.  
1.2 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.  
1.3 Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 und 2 BauNVO werden zugelassen.

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§§ 16 - 20 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Es sind 2 Geschosse zulässig. Die Traufhöhe ist mit maximal 6,0 m über dem nach Abschluss der Baumaßnahme liegenden Bodenniveau zulässig.

**3 Bauweise**  
(§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)  
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zulässig.

**4 Grünordnung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
Die Mindestanzahl der auf den privaten Flächen zu pflanzenden Bäume beträgt 1 Baum pro begonnene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

**5 Besondere bauliche Vorkehrungen**  
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB  
Auf der im Plan mit Planzeichen 15.11. der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Fläche sind Vorkehrungen gegen Naturgewalten nach § 25 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) zu beachten. Es muss dauerhaft gesichert sein, dass von der Bebauung wie auch vom Wald keine Gefährdung auf das jeweils andere Schutzgut ausgeht. In diesem Bereich sind auch der Betrieb von Heizanlagen mit festen Brennstoffen und die Ablagerung von brennbaren Materialien an der Grundstücksgrenze zum Wald nicht zulässig.

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

**1 Gestaltung der Gebäude - Dächer**

1.1 Es werden Krüppelwalm- und Satteldächer sowie Pultdächer zulässig. Die Dächer sind in dunkelgrauen, dunkelbraunen, anthraziten bis schwarzen Farbtönen zu gestalten.  
1.2 Die Dächer sind in dunkelgrauen, dunkelbraunen, anthraziten bis schwarzen Farbtönen zu gestalten.

**2 Gestaltung von nicht überbauten Flächen und Einfriedungen**

2.1 Zur Grundstückseinfriedung sind nur Zäune und Hecken bis maximal 1,8 m zulässig. Zur Abgrenzung gegenüber der Straßenverkehrsfläche wird die zulässige Höhe auf 0,6 m, unter Hinweis auf den einzuhaltenden Sichtwinkel zur Mischverkehrsfläche, begrenzt.  
2.2 Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Natur- und Betonstein usw.) zu gestalten.

**3 Werbeflächen und -anlagen**  
Werbeanlagen größer DIN A 3 sind nicht zulässig. Werbeflächen und -anlagen dürfen nicht beleuchtet werden bzw. selbst nicht leuchten.

**III. Hinweise**

1 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.  
2 Es sind im Geltungsbereich dieses Planes keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Falls Verdachtsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und/oder Grundwasser-Veränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landratsamtes Erzgebirgskreis von dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit dieser Behörde zu klären (§ 10 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz [SächsABG]). Sofern von diesen angezeigten schädlichen Boden-Veränderungen und/oder Altlasten Gefahren ausgehen und die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird, kann die o.g. Behörde nach § 12 Abs. 2 SächsABG diejenigen Maßnahmen treffen, die ihr nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich erscheinen.  
3 Da in diesem historischen Bergbaugbiet Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, sollen Baugruben und Fundamentgräben einer Baugrubenbegutachtung auf das Vorhandensein von Gangausbissbereichen und Spuren des Bergbaues ingenieurgeologisch überprüft werden. Wird Altbergbau angetroffen ist das Oberbergamt Freiberg gemäß § 4 der Sächsischen Hohlraumverordnung zu informieren. Es wird dringend empfohlen, gemäß § 7 der Sächsischen Hohlraumverordnung, objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Oberbergamt einzuholen. Im Planungsgebiet sind außerdem noch mehrere Bergbauhaltungen vorhanden. In diese kann nur mit Zustimmung des Umweltamtes beim Landratsamt Erzgebirgskreis eingegriffen werden.  
4 Das Gebiet liegt am Rande einer radioaktiven Verdachtszone des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz. Jedoch liegen keine Anhaltspunkte über radioaktive Ablagerungen vor. Es wird dennoch empfohlen eine radiologische Prüfung des Baugrundes durchführen zu lassen, auf deren Grundlage über die Notwendigkeit von Strahlenschutzmaßnahmen vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie entschieden werden kann.  
5 Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte auch 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.

**6 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 Vermessungsamt Schwarzenberg sichern zu lassen (§§ 7 und 26 Sächsisches Vermessungsgesetz).

**7 Bodenfunde** nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen.

**8 Das Gebiet** ist vollständig erschlossen. Die Bestände und Verhaltenshinweise der Ver- und Entsorger dazu sind zu beachten.

**Rechtsgrundlagen**  
Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:  
**Baugesetz (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509),  
**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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)  
**Sächsische Bauordnung (SächsBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 102, 112)  
**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55), Berichtigung vom 25. April 2003 (SächsGVBl. S. 159), geändert durch den am 1. Juli 2006 in Kraft getretenen Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2006 (SächsGVBl. S. 151).

**SATZUNG**  
der Stadt Schwarzenberg über den Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB „Wohngebiet Hohes Rad“

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Seite 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. Seite 130, 142 und der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55, berichtigt S. 159), zuletzt geändert durch den Artikel 14 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. S. 130, 140), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Schwarzenberg am 25.03.2013 die Satzung über den Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB „Wohngebiet Hohes Rad“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Datum 11.04.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

**Verfahrensvermerke**

1. Die Aufstellung wurde vom Stadtrat am 28.5.2001 (Beschluss Nr.: 287/2001), bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Schwarzenberger Amtsblatt vom 20.6.2001, beschlossen.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nach öffentlicher Vorstellung des Vorentwurfs zum Plan, der Begründung und des Umweltberichtes mit Beschluss vom 21.11.2011 (Beschluss Nr.: 319/2011), Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Wochenspiegel am 14.12.2011, vom 22.12.2011 bis 27.1.2012 durchgeführt worden.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 7.12.2011 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.7.2012 abgewogen.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

5. Der Stadtrat hat am 23.7.2012 (Beschluss Nr.: 447/2012) den Entwurf und die Begründung sowie den Umweltbericht des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung mit den Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.9.2012 bis einschließlich 15.10.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, durch Veröffentlichung im Wochenspiegel vom 5.9.2012 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2012 abgewogen.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wurde am 27.3.2013 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 27.3.2013 gebilligt.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betrifft ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit dem Stand vom 27.3.2013 bestätigt. Die Lagegenauigkeit wird nicht bestätigt.

Schwarzenberg 02.04.2013 Referatsleiter Landratsamt Erzgebirgskreis Referat 4 Vermessung

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Datum 11.04.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

11. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes 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 am 17.4.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Verschuldungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Satzung wurde dem Landratsamt Erzgebirgskreis angezeigt.

Datum 2.4.13 Hiemer Oberbürgermeisterin

**Rechtskräftiger Bebauungsplan Änderung bekanntgemacht am 17.04.13 Anzeige KA am: 12.12.2013**

Stadt  
**Schwarzenberg**  
Erzgebirgskreis

**Bebauungsplan**  
nach § 30 Abs. 3 BauGB  
Wohngebiet  
"Hohes Rad"

Maßstab 1 : 500

**SCZ** Sachsen Consult Zwickau GbR  
Ingenieur- und Architekturbüro  
Julius-Diederich-Str. 10 08080 Zwickau Telefon 0375 479444 Fax 0375 479443

ZWICKAU November 2012