

## I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Entsprechend der Abgrenzung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gilt:  
- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO 6 Einzelhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO gelten folgende Höchstwerte für Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im Planteil:  
- bei Einzelbebauung (Z=1) GRZ 0,4; GFZ 0,8

Die vorgenannten Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

Die Anzahl der Vollgeschosse (z) wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt:  
- ein Vollgeschoss ist (Z=1) mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1. Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Planteil, nur 6 Einzelhäuser zulässig.

3.2. Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhöhen sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1. Die Höhe des Erdgeschosfußbodens wird im Plan festgelegt. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. des geplanten Entwässerungskanal dies erfordert oder wenn auf der bergzugewandten Seite des Gebäudes eine Sockelhöhe von weniger als 20 cm einstründe.

5. Garagen und Stellplätze

5.1. Garagen sind nur an der im Plan eingezeichneten Stelle oder in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.

5.2. Anstelle von Garagen sind Carports zulässig.

5.3. Zufahrten und Stauraum vor den Garagen sind mit einer wasserdurchlässigen, möglichst begrüntem Befestigung auszuführen (Pflaster, Rasenpflaster u.ä.).

5.4. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

6. Dächer

6.1. Im Wohngebiet sind Satteldächer und Krüppelwäldächer mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig.

6.2. Für Wohngebäude ist zur Vergrößerung der nutzbaren Dachgeschosfläche ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 100 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte, nicht überschreiten.

6.3. Dachüberstände max. 70 cm

6.4. Bei erdgeschossigen Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Dächer mit einer Dachneigung und -deckung wie das Hauptgebäude zulässig.

6.5. Die Dachfarbe der Dachendeckung muß schwarz, anthrazit oder dunkelbraun sein. Dachgauben sind zulässig. Die Fenster müssen stehendes Format aufweisen.

6.6. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 qm nicht überschreiten. Sie müssen ein stehendes Format aufweisen. Sonnenkollektoren sind bis max. 40% der gesamten Dachfläche zulässig.

7. Einfriedungen

7.1. Die Einfriedungen der Grundstücke darf 1 m Höhe über Gelände bzw. Straßenoberkante nicht übersteigen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm möglich. Zulässig sind senkrecht angeordnete Holzlatenzäune (dunkel imprägniert) oder Hecken. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind außerdem Maschendraht- oder Streckmetallzäune bzw. Zäune in ähnlich leichter Bauart zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

8. Äußere Gestaltung der Baukörper

8.1. Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Putz in gedeckten Farben). Fassungen aus Natur- oder Kunststein bzw. sichtbares Klinkermauerwerk in gedeckten Farben sind zugelassen. Sichtbeton ist nur für untergeordnete Bauteile gestattet. Rein-Weiß und grelle Farben sind als Fassadenfarbe nicht zulässig.

8.2. Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig.

8.3. Großflächige Werbeanlagen sind nicht zulässig (Maximalgröße 1 qm).

9. Außenanlagen

9.1. Die Geländebehörden der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhen des Nachbargeländes anzugleichen.

10. Grünordnung

Es sind pro Baugrundstück vom Eigentümer mind. 2 Stck. mittelkronige einheimische Laub- oder Obstbäume (Hochstamm) auf dem Baugrundstück anzupflanzen und 2 Laubbäume (Ahorn) an der Verbindungsweg von Crandorfstraße zur Alten Annaberger Straße.

10.1. Grünflächen

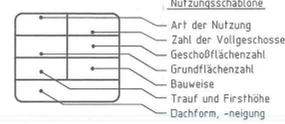
Der zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Bebauung vorhandene Grünstreifen soll bestehen bleiben.

11. Sonstiges

Feste Brennstoffe sind nicht zugelassen. Der Betrieb von Kachelöfen, offenen Kaminen und kombinierten Heizungen ist nur für Holzfeuerung zulässig.

## II PLANZEICHENERKLÄRUNG

A Für Festsetzungen



— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl

**0,8** Geschossflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse

**TH MAX 3,3** Traufhöhe maximal, Bezugshöhe EgFH

**FH MAX 8,5** Firsthöhe maximal, Bezugshöhe EgFH

**EgFH m über NN** Erdgeschosfußbodenhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o, A** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

**SD** Satteldach

**KWD** Krüppelwälddach

**38° - 45°** Dachneigung

→ Hauptfirstrichtung zwingend

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsfläche (Anliegerstraße)

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

■ Fläche für Abfallentsorgung

▲ Abfall (Sammelstandort für Müllbehälter nur am Tag der Entsorgung)

▼ Ein- u. Ausfahrten und Anschluß an die Verkehrsfläche

**GR** Gehrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche

**FR** Fahrrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche

Versorgungsleitungen

— — — — — unterirdische Leitungen mit Schutzzone

— — — — — unterirdische Leitungen mit Schutzzone bei schmalen Flächen

— — — — — Fernmeldeleitung

— — — — — Wasserleitung

— — — — — Abwasserleitung

— — — — — Gasversorgungsleitung

— — — — — Elektrische Leitung

— — — — — oberirdische Leitungen

— — — — — Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belastete Fläche

Grünflächen

■ Grünflächen

■ private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

■ Ga Garagen

■ bestehende Gebäude

○ ursprüngliche Flurstücksgrenzen

— — — — — mögliche Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke

— — — — — Höhenrichtlinien mit Höhenangabe ü. NN

228/5 Flurstücknummern

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214), ber. 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18.08. 1997 (BGBl. I S. 2081)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 1999.

## III PLANZEICHNUNG



WA	I
0,4	0,8
TH MAX 3,3	
FH MAX 8,5	o, A
SD	KWD
	38° - 45°

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 26.10.1998 mit Beschluß-Nr. 611/98 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, genannt "Wohnbebauung am Kirchsteig" im Ortsteil Grünstädtel, beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 21/98 vom 11.11.1998.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 22.02. 1999 mit Beschluß-Nr. 657/99 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus den Teilen I Festsetzung durch Text, Teil II Festsetzungen durch Planzeichen, Teil III Planzeichnung und Teil IV Begründung, jeweils mit Stand vom 11.01. 1999, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

3. Die öffentliche Auslegung ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 5/99 vom 03.02. 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Nachbargemeinden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit dem Schreiben vom 04.03. 1999 benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten worden.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

4. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01. 1999 (Teil I Festsetzungen durch Text, Teil II Festsetzungen durch Planzeichen, Teil III Planzeichnung, Teil IV Begründung) haben in der Zeit vom 10. 03. 1999 bis 13.04. 1999 während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuzeigen.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Beschluß Nr. 688/99 in der Sitzung vom 26.04. 1999 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05. 1999 (Teil I Festsetzungen durch Text, Teil II Festsetzungen durch Planzeichen, Teil III Planzeichnung, Teil IV Begründung) wurden mit Beschluß -Nr. 788/99 des Stadtrates vom 07.06. 1999 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 11.05. 1999 wurde gebilligt.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 22.11.99 den Beschluss gefasst, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in einen Bebauungsplan nach § 8 ff BauGB zu wandeln und das Verfahren zu wechseln. Der im Ergebnis der Abwägung vom 26.04. 1999 geänderte Bebauungsplan (bestehend aus den Festsetzungen durch Text, den Festsetzungen durch Planzeichen, der Planzeichnung sowie der Begründung) in der Fassung vom 22.11.99 wurde gebilligt. Es wurde beschlossen, berührte Träger öffentlicher Belange und betroffene Bürger erneut zu beteiligen sowie den Plan und die Begründung für zwei Wochen öffentlich auszulegen. Der Satzungsbeschluss Nr. 788/99 vom 07.06. 1999 wurde aufgehoben.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

8. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 21/99 vom 11.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.1999 benachrichtigt und um ihre Stellungnahme gebeten worden.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan "Wohnbebauung am Kirchsteig", (bestehend aus den Festsetzungen durch Text, den Festsetzungen durch Planzeichen, der Planzeichnung und der Begründung) in der Fassung vom 11.05. 1999 hat in der Zeit vom 10. 03. 1999 bis 13.04. 1999 während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auszuzeigen.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

10. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Anregungen der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan "Wohnbebauung am Kirchsteig" mit Beschluß Nr. 788/99 in der Sitzung vom 07.06. 1999 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05. 1999 (Teil I Festsetzungen durch Text, Teil II Festsetzungen durch Planzeichen, Teil III Planzeichnung, Teil IV Begründung) wurden mit Beschluß -Nr. 788/99 des Stadtrates vom 07.06. 1999 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 11.05. 1999 wurde gebilligt.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05. 1999, bestehend aus Teil I Festsetzungen durch Text, Teil II Festsetzungen durch Planzeichen, Teil III Planzeichnung, Teil IV Begründung, wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 05.05. 2000 (S. 2541/20/0047/1913) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluß des Stadtrates vom 08.12.00 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Stand vom 11.05. 1999, bestehend aus Teil I Festsetzungen durch Text, Teil II Festsetzungen durch Planzeichen, Teil III Planzeichnung, Teil IV Begründung, sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 3/99 vom 03.02. 1999 bekanntgemacht. 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 auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.05. 1999, bestehend aus Teil I Festsetzungen durch Text, Teil II Festsetzungen durch Planzeichen, Teil III Planzeichnung, Teil IV Begründung ist am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Der Oberbürgermeister

15. Der katastermäßige Bestand (Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke) wird als richtig bescheinigt.

Schwarzenberg, den 1.0. Mai 2001 Siegelabdruck Lfr. Vermessungsamt

"Die Bezeichnung und graph. Darstellung der Punkte liegt ihrer Übereinstimmung mit dem Lagebuchkaster wird mit Stand vom 6. Apr. 2000 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt!"  
Mittelm  
Antsdler  
den 6. Apr. 2000

i.v. Winkel  
Stadtl. Vermessungsamt  
Tel. 03774/20114, Fax 03774/21542

**Rechtskräftiger Bebauungsplan**  
genehmigt am: 06.08.2000  
bekanntgemacht am: 14.08.2001

**Ingenieurbüro Peter Schwengfelder**  
Büro für Straßenbau,  
Tiefbau,  
Bauleitung

Grünhainer Str. 14 08340 Schwarzenberg Tel. 03774/72240 Fax 72241

Vorhaben  
**Schwarzenberg**  
**Ortsteil Grünstädtel**  
**Bebauungsplan**  
**Wohnbebauung am Kirchsteig**

Ort, Datum	gefertigt/Ing.Büro	Ort, Datum	gesehen u. genehmigt/Bauherr	
Schwbg., März 2000		Schwbg., März 2000		
Maßstab	Datum	Darstellung	Bearbeitet	Blatt Nr.
1:500	11.09 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	März 2000 Bebauungsplan (geänderter Entwurf)	PS/AF	1
	Dezember 2000 Erfüllung Maßgaben/Auflagen		PS/AF	