

**Teil B
Textliche Festsetzungen**

1. Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.1.1990 (BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung v. 22.4.1999 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Sächsisches Gesetz über das Friedhofs-, Leichen- und Bestattungswesen (Sächsisches Bestattungsgesetz) - SächsBestG - vom 8.7.1994
 - Sächsische Bauordnung - SächsBO - vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 86), berichtigt am 15.4.1999 (SächsGVBl. S. 106)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet
 (4 BauNVO) 

Nicht zulässig sind Bauwerke und Einrichtungen nach § 4 Absatz 2 Punkt 2 und 3 und Absatz 3 Nicht ständige Gewerbetriebe nach § 4 Absatz 3 Punkt 3 sowie ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Für Stellplätze und Garagen gilt § 12 Absatz 2 und 3 BauNVO
 Für den ruhenden Verkehr sind eine Stellfläche oder Garage je Wohneinheit, jedoch mindestens zwei Stellflächen oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.
 - Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen, wenn die Voraussetzungen des § 15 BauNVO eingehalten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 2 Nr 1 § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB § 16 BauNVO)

2.2.1 Geschosshöhenzahl

Bei der Ermittlung der Geschosshöhe sind Aufenthaltsräume und der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen Geschossen ganz mitzurechnen.

2.2.2 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen mit Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche dieser Anlagen kann bis zu 10% überschritten werden, jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 weitere Überschreitungen sind unzulässig.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

als Höchstzahl | Vollgeschoss nach § 2 (8) SächsBO

2.2.4 Höhe der Baulichen Anlagen

maximale Traufhöhe: 6,20 m
 maximale Firsthöhe: 10,00 m
 maximale Dacheindeigung: 1,00 m

Als maßgebende Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche.
 Die Bestuhlung ist die Gebäudehöhe, die zum unregulierten Gelände die höchste Höhe erreicht.

2.2.5 Anzahl der Wohnungen

Um den Siedlungscharakter zu erhalten, sind pro Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

2.3 Bauweise Baulinien/Baugrenzen bauliche Gestaltung:

(§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise

2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3.3 Baugrenze / Baulinie

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann zugelassen werden. Nebenanlagen können außerhalb der Baugrenzen gebaut werden, jedoch mindestens 6,00 m von der Straße entfernt.

2.4 Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft

- In 600 m² Grundstückfläche sind auf dem Grundstück vom Eigentümer mindestens zwei mitteleuropä. einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen. Es dürfen nur die in der Planfläche aufgeführten Gehölze gepflanzt werden. Die Standorte sind so zu wählen, dass die durch das Wachstum bedingte Ausbreitung keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke eintritt.
 - In den Baugrundstücken sind die nicht überbauten Grundstücksflächen soweit sie nicht als Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB benötigt werden, zu begrünen.
 - Zum Schutz der Friedhofsrunde und aus Platzgründen ist innerhalb der Baugrundstücke ein dichter Grünstreifen entlang der Friedhofsmauer aus Gehölzen der Planliste anzulegen.

Planliste:

einheimische Bäume und Sträucher
 deutscher Name
 botanischer Name
 Spitzahorn
 Berghahorn
 Hängeahorn/Waldahorn
 Rotbuche/Waldbuche
 Stieleiche/Sommerlinde
 Elmsche/Vogelbeerebaum
 Winterlinde
 Sommerlinde
 als Sorten sollten bevorzugt werden

2.2.4 Auswahl der zu pflanzenden Sträucher an der Friedhofsmauer

deutscher Name
 botanischer Name
 Berberis vulgaris
 Cornus alba
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Ligustrum vulgare
 Ribes alpinum
 Rosa canina
 Viburnum lantana
 Viburnum opulus
 Carpinus betulus
 deutscher Name
 Berberitze
 Weisser Hirtengelb
 Kornelkirsche
 Roter Hirtengelb
 Haselnuß
 Liguster
 Alpen-Johannbeere
 Heckenrose/Hagebutte
 Wolliger Schneeball
 Gewöhnlicher Schneeball
 Hainbuche

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Bauliche Gestaltung

Dächer:

Dachform: Sattel- und Krüppeldach
 Dachneigung: 30° bis 48°, die Nebengebäude mind 25°
 Flachdächer von Nebengebäuden sind nur zugelassen, wenn diese als Terrassen dienen oder in Anbündungen an Grundflächen bei Hanglagen begrünt werden.
 Dachdeckung: Schiefer, Dachziegel, Schindeln; Farbe anthrazit-schwarz, dunkelbraun
 Dachaufbauten: Dachgauben sind zugelassen, die Summe der Breiten darf 1/2 der Traufbreite nicht überschreiten.
 Firstfrichtung: Die im Teil A angegebenen möglichen Firstfrichtungen sind einzuhalten.

Fassaden:

Die Fassadenflächen sind überwiegend als Putzflächen zu gestalten. Farbtonen zu gestalten (kein reinweiß).
 Punkte und grelle Farbtonen sowie glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

Oberflächengestaltung von Zufahrten, Stellflächen usw.:

Die Oberflächenbestimmungen der Zufahrten, Stellflächen, Zugänge und Hofflächen usw. sind so herzustellen, daß das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück verdrängt kann. Es sollen solche Materialien verwendet werden, die eine Teilverfestigung auf den Flächen selbst ermöglichen.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen aus Hecken und Zäunen sind bis max. 1,20 m Höhe möglich. Zäune aus Maschendraht sind an den Straßenseiten nicht gestattet.

3.2 Abfallentsorgung:

Je Wohnung sind auf dem Grundstück zwei Müllbehälterstandplätze vorzusehen und mit entsprechendem Sichtschutz zur Straße zu gestalten.

3.3 Regenwasserbeseitigung:

Das anfallende Regenwasser ist auf eigenem Grundstück zu versickern oder zu sammeln und ökologisch zu bewirtschaften. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.

**Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan
 „Wohnbebauung an der Kirche“
 im OT Grünstädte!**

1. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 20.12.2001 mit Beschluß-Nr. 235/2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, genannt „Wohnbebauung an der Kirche“ im Ortsteil Grünstädte, beschlossen. Die ursprüngliche Bekanntmachung erfolgte im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 6 vom 14.2.2001.

Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

2. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat in seiner Sitzung am 28.05.01 mit Beschluß-Nr. 246/2001 den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie Begründung, in der Fassung vom Mai 2001, erarbeitet vom Planungsbüro Rolf Wagner, Bergstraße 22, 08543 Jocketa, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

3. Die öffentliche Auslegung ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 24/2002 vom 17.06.2002, und im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 032/2002 vom 02.08.2002, ersatzlos bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niedersicht vorzubringen sind. Die Nachbarn und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 23.07.01 und vom 02.08.01, benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom Mai 2001 haben in der Zeit vom 08.07.01 bis 07.08.01, und in der Fassung vom August 2001 haben in der Zeit vom 02.07.01 bis 08.08.01, öffentlich ausgelegt.

Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

5. Der Stadtrat der Stadt Schwarzenberg hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan mit Beschluß-Nr. 311/2001 in der Sitzung vom 21.08.2001 und mit Beschluß-Nr. 331/2001 in der Sitzung vom 28.01.2002, geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Fassung vom November 2001 wurde mit Beschluß-Nr. 863/2001 des Stadtrates vom 17.11.2001, als Sitzung beschlossen.

Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, in der Fassung vom November 2001, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.05.2002, Aktenzeichen 56-584/2002, mit Nebenbestimmungen- und Hinweis-erläßt.

Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

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

Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung sowie der Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 19/2002 vom 22.09.2002, 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 Entstehen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ist am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

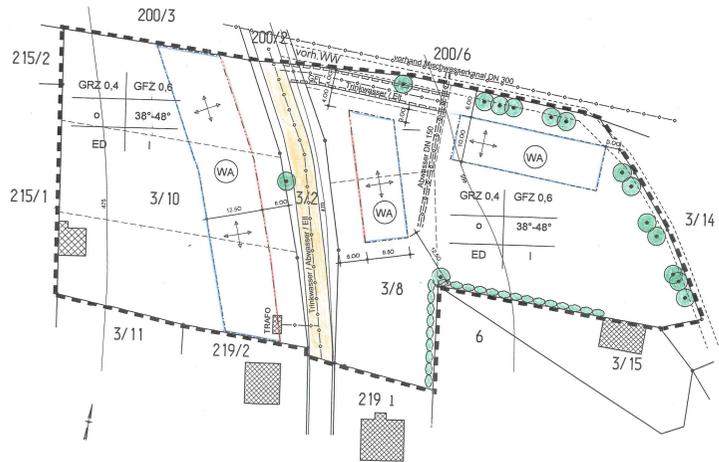
Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

10. Die Bräutlichkeit und grafische Darstellung der Planfläche bzgl. ihrer Übereinstimmung mit dem Lageplanbesteller wird mit Stand vom 7. Feb. 2002 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Städtisches Vermessungsamt
 Schwarzenberg
 Straße der Einheit 6
 08549 Schwarzenberg
 Tel. 03774/789-0, Fax 03774/781600
 Leiter der Vermessungsbehörde

11. Ausgeführt,
 Schwarzenberg, den 18. Sep. 2002 Siegelabdruck
 Die Oberbürgermeisterin

**Teil A
Planteil**



Zeichenerklärung

| Kartenzeichen | Festsetzungen durch Planzeichen |
|---|---|
| Grundstücksgrenzen | räumlicher Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes |
| 3/10 Flurstücknummer | Baugrenze |
| vorn. Gebäude | Baulinie |
| Straßenverkehrsfläche | unterirdische Leitungen |
| Wirtschaftsweg | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen begrünende bis die jeweiligen Nutzer bei schmalen Flächen |
| Nordpfeil | Firstfrichtung |
| mögliche Grundstücksteilung | Bäume Erhaltung |
| Höhenlinien mit Höhenangabe | Sträucher Anpflanzung |
| | Allgemeines Wohngebiet |
| | Wohngbiet |
| Grundflächenzahl GRZ 0,4 | Geschosshöhenzahl GFZ 0,6 |
| Bauweise (offen) o Einzel- u. Doppelhaus ED | Dachneigung 38°-48° |
| zulässig | zulässige Geschosshöhe |

Rechtskräftiger Bebauungsplan
 genehmigt am: 21.05.2002
 bekanntgemacht am: 18.09.2002

INGENIEURBÜRO ROLF WAGNER
 BERGSTRASSE 22, 08543 JOCKETA
 TEL: +49 3774 789 0

BEBAUUNGSPLAN
 „WOHNBEBAUUNG AN DER KIRCHE“
 im Ortsteil Grünstädte!

AUFTRAGGEBER:
 Stadtverwaltung Schwarzenberg
 Tel. 03774/2660

Fassung vom November 2001
 Maßstab: 1:500

Jocketa, den 22.11.2001
 R. Wagner (Verantwortlich) W. Wagner (Auftraggeber)
 22.11.2001