Satzung über die 1. einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a der Stadt Stollberg, Sonder- und Gewerbegebiet „Stollberger Tor“

Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund von § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

beschließt der Stadtrat der Stadt Stollberg in seiner Sitzung am 02.05.2007 die folgende Satzung über den Bebauungsplan

bestehend aus:

Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textlichem Festsetzungsteil in der Fassung vom März 2007.

Angewandte Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetztes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200) mit Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministerium des Innern zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. 57, ber. SächsABl. S. 363)

1. Verbindliche zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO		§ 11 BauNVO
GE		§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. (2) Nr. 1 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 16 Abs. (2) Nr. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (nicht zwingend)	§ 16 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO

Bauweise, Baugrenze, Gestaltung der Bauten

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Abgrenzung unterschiedliche Nutzung	§ 23 Abs. 3 BauNVO
SD	Satteldach	§ 83 SächsBO
FD	Flachdach	§ 83 SächsBO

Nutzungsschablone

Nr. des Baufensters	Art der baulichen Nutzung
GRZ	GFZ
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (nicht zwingend)	Dachform Traufhöhe (Bezugspunkt: 478,88 HN)

Verkehrsflächen

	Einfahrt/ Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Abwasser zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Fläche für Beseitigung von Oberflächenwasser (Stauraumkanal)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
RRB	Fläche für Beseitigung von Oberflächenwasser (Regenrückhaltebecken)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Bauverbotszone / Baubeschränkungszone	§ 9 FStrG

2. Hinweise

	Vorschlag zur Grundstücksteilung
480	Höhenangabe (Bestandshöhe über NN)
917/3	Flurnummern
	Verkehrsfläche

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1. Art der baulichen Nutzung § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Einzelhandelseinrichtungen sind im GE nicht zulässig; Großhandel ist dabei ausnahmsweise noch möglich.
- Vergnügungsstätten i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung § 19 Abs. 4 BauNVO

1.1.2.1. GRZ-Berechnung

- Für die Berechnung der GRZ-Zahl gilt folgendes: Stellplatzflächen und Bereiche, die ausschließlich für Feuerwehrumfahrungszwecke dienen, sind nicht anzurechnen, weil diese mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt werden.

1.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

1.1.3.1. Überschreitung der Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

- Durch Dachüberstände, Vordächer, Balkone, Gesimse, Gegenstände der geschäftlichen Werbung, Beleuchtungskörper, Kellereingänge, Stufen, Kellerlichtschächte, Abfallrohre oder Antrittsstufen darf die Baugrenze bis zu 1 m überschritten werden.
- Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
- Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

1.2 Sondergebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1. Art der baulichen Nutzung § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

1.2.1.1. Im Sondergebiet wird eine maximale Verkaufsfläche von 3 340 m² festgesetzt.

1.2.1.2. Die im Sondergebiet festgesetzte Nutzung beinhaltet: § 11 Abs. 3 BauNVO

nach einfacher Änderung des Bebauungsplanes

- Teppich und Tapeten mit max. 650 m²
- Tierfachmarkt mit max. 395 m²
- Schuhmarkt mit max. 445 m²
- Textilmarkt mit max. 920 m²
- Bettenfachmarkt mit max. 730 m²

1.2.1.3. Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO

- Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

1.2.2. Maß der baulichen Nutzung § 19 Abs. 4 BauNVO

1.2.2.1. GRZ-Berechnung

- Für die Berechnung der GRZ-Zahl gilt folgendes: Stellplatzflächen und Bereiche, die ausschließlich für Feuerwehrumfahrungszwecke dienen, sind nicht anzurechnen, weil diese mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt werden.

1.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

1.2.3.1. Überschreitung der Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

- Durch Dachüberstände, Vordächer, Balkone, Gesimse, Gegenstände der geschäftlichen Werbung, Beleuchtungskörper, Kellereingänge, Stufen, Kellerlichtschächte, Abfallrohre oder Antrittsstufen darf die Baugrenze bis zu 1 m überschritten werden.
- Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dachgestaltung § 12 Abs. 2 SächsBO

- Die Dacheindeckung der Satteldächer ist in den Farbtönen schwarz, dunkelblau und dunkelgrau einzusetzen. § 83 SächsBO

3. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1. Die Gestaltung zur Grünordnung sowie zu den erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft hat entsprechend des Grünordnungsplanes zu erfolgen.

4. Hinweise § 83 SächsBO

4.1. Beleuchtung

- Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer auf den tangierenden Bundesfernstraßen nicht geblendet werden.

4.2. Archäologische Funde

- Eventuell auftretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Archäologischen Landesamt zu melden. Eine entsprechende Klausel ist in die Leistungsverzeichnisse für Tiefbauarbeiten aufzunehmen.

4.3. Grenz- und Vermessungspunkte

4.3.1. Grenz- und Vermessungspunkte sind während der Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zu verändern bzw. zu beseitigen.

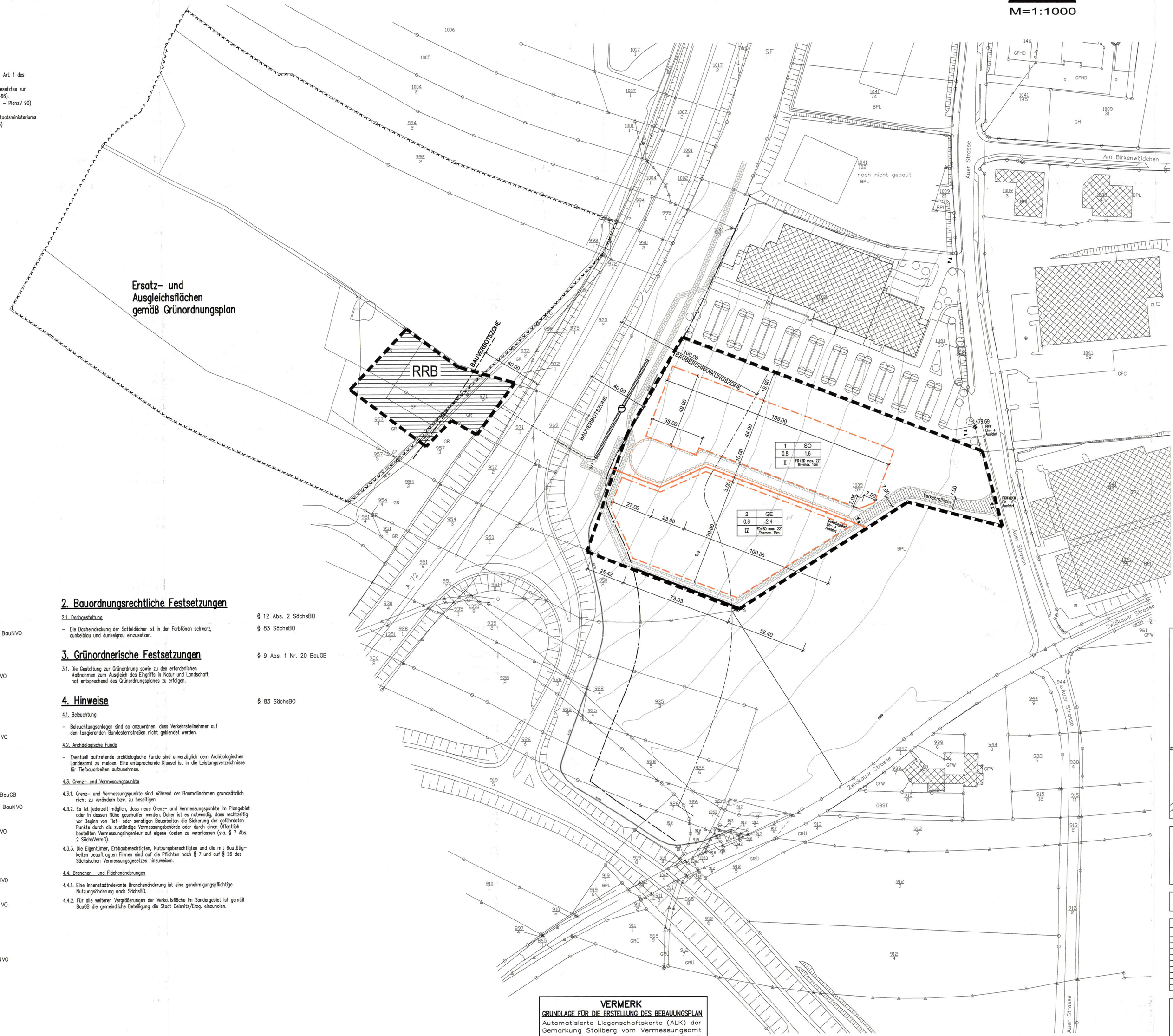
4.3.2. Es ist jederzeit möglich, dass neue Grenz- und Vermessungspunkte im Plangebiet oder in dessen Nähe geschaffen werden. Daher ist es notwendig, dass rechtzeitig vor Beginn von Tief- oder sonstigen Bauarbeiten die Sicherung der gefährdeten Punkte durch die zuständige Vermessungsbehörde oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf eigene Kosten zu veranlassen (s.a. § 7 Abs. 2 SächsVermG).

4.3.3. Die Eigentümer, Erbbauberechtigten, Nutzungsberechtigten und die mit Bauüblichkeiten beauftragten Firmen sind auf die Pflichten nach § 7 und auf § 28 des Sächsischen Vermessungsgesetzes hinzuweisen.

4.4. Branchen- und Flächenänderungen

4.4.1. Eine innenstadtrelevante Branchenänderung ist eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach SächsBO.

4.4.2. Für alle weiteren Vergrößerungen der Verkaufsfläche im Sondergebiet ist gemäß BauGB die gemeindliche Beteiligung die Stadt Oelsnitz/Erzg. einzuholen.



VERMERK

GRUNDLAGE FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLAN

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemarkung Stollberg vom Vermessungsamt Schwarzenberg Stand Dezember 2002 mit integrierter Stadtgrundkarte.

Verfahrensvermerke -1. einfache Änderung

1. Der Stadtrat der Stadt Stollberg hat in seiner Sitzung am 04.09.06 die einfache Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 a Sonder- und Gewerbegebiet "Stollberger Tor" beschlossen.

Stollberg, den 9.3.07 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Stollberg hat mit Beschluss-Nr. St 06/1078 in seiner öffentlichen Sitzung am 04.09.06 den Entwurf der einfachen Änderung Bebauungsplanes Nr. 18 a Sonder- und Gewerbegebiet "Stollberger Tor" gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der berührten Träger bestimmt.

Stollberg, den 9.3.07 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stollberg, den 9.3.07 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

4. Der Entwurf zur einfachen Änderung des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 25.09.06 – 09.10.06 zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegen:

Montag	8.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr
Dienstag	8.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 11.30 Uhr
Donnerstag	8.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 17.30 Uhr
Freitag	8.00 – 11.30 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.09.06 im Stollberger Anzeiger Nr. 9 öffentlich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.06 von der Auslage unterrichtet.

Stollberg, den 9.3.07 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

5. Der Entwurf zur einfachen Änderung des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung wurden zur Wahrung der Monatsfrist erneut in der Zeit vom 22.11. – 22.12.06 zu folgenden Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag	8.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr
Dienstag	8.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 – 11.30 Uhr
Donnerstag	8.00 – 11.30 Uhr und 13.00 – 17.30 Uhr
Freitag	8.00 – 11.30 Uhr

Stollberg, den 9.3.07 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Beschluss-Nr. St 07/1006 öffentlicher Sitzung am 05.02.07 beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stollberg, den 9.3.07 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

7. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit dem Stand vom 07.11.2006 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Schwarzenberg, den 16.03.07 (Siegel) Behördenleiter Staatliches Vermessungsamt

8. Die einfache Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, wurde mit Beschluss-Nr. St 07/1063 am 05.03.07 vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Stollberg, den 9.3.07 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

9. Die mit Schreiben vom 12.11.2009 beantragte, nach § 10 BauGB erforderliche Genehmigung der einfachen Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 a wurde mit Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 1.02.2010 (Aktenzeichen: 03 897-09-32) erteilt.

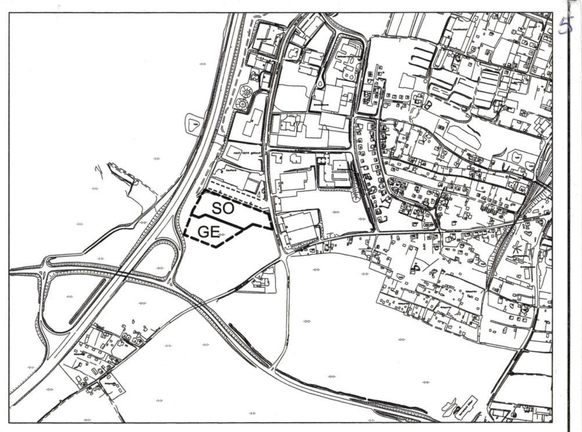
Stollberg, den 9.2.2010 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Stollberg, den 9.2.2010 (Siegel) Schmidt Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung 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 20.2.2010 im Stollberger Anzeiger Nr. 02/2010 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit Bekanntmachung tritt die Satzung am 20.2.2010 in Kraft.

Stollberg, den 22.2.2010 (Siegel) Schmidt Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN Nr. 18-a
DER STADT STOLLBERG SONDER- UND GEWERBEGEBIET "STOLLBERGER TOR"

M=1:1000

LEISTUNGSPHASE: SATZUNG

GEZ.	27.06.2003	EI	M = 1 : 1000

GEÄND.	DATUM	NAME	ANLASS
	05.12.2003	EI	Abwägung
	11.09.2006	EI	einfache Änderung
	22.03.2007	EI	Abwägung
	02.02.10		Satzung

PLANUNG:

SAGROS Warenhaus-Projektgesellschaft mbH
Hüttenweg 8, 95615 Marktredwitz,
Tel: 09231/8503 FAX: 09231/67111

Marktredwitz den