

PLANZEICHENERKLÄRUNG (§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung)

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA1

Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1 § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

≣ 0.4 = Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 2 - 3 Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Grundflächenzahl, z.B. 0.4 ∞ $\infty \infty$ § 20 Abs. 1 BauNVO § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO 16 Abs. 5 BauNVO 20 Abs. 1 BauNVO

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO)

\\\\\\\			0
Hauptgebäudefirstrichtung	Baugrenze	Baulinie	Offene Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§ 23 Abs. 3 BauNVO	§ 23 Abs. 2 BauNVO	§ 22 Abs. 2 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs.

1 Nr. 11 BauGB

1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,



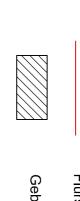
SONSTIGE PLANZEICHEN



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

217/1

Flurstücksnummer



Gebäudebestand

WA 2 0.4 | =

Erläuterung zur Nutzungsschablone Zahl der Vollgeschosse

9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

<u>3.</u>

HINWEISE



Bemaßung in Metern,

z.B. 5,00 m

0 Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl Bau

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Garter Tankstellen nicht zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO) Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12/14/22/23 BauNVO) Überschreitungen der Baulinie durch vortretende Gebäudeteile sowie Unterschreitungen der Baulinie durch vortretende Gebäudeteile sowie Unterschreitungen der Baulinie durch zurücktretende Gebäudeteile sind gemäß § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb baren Grundstücksflächen zulässig. Überschreitungen der Baugrenze durch vortretende Gebäudeteile BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig. sind gemäß § 23 Abs.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen.

Es ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden:

Acer campestre

Acer campestre

Acer platanoides "Columnare"

Carpinus betulus

Tilia cordata "Rancho"

An jedem Baumstandort ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offen zu halten und mit ein geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen. Standortabweichungen der Baumpflanzungen bzw. der Pflanzscheiben aufgrund von Zufahrten sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen sind um bis zu 2 m zulässig. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen. Es sind wahlweise folgende Baumarten zu verwenden:

cer campestre	Feldahorn
cer rubrum	Rotahorn
ilanthus altissima	Götterbaum
melanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
etula pendula	Sandbirke
arpinus betulus	Hainbuche
raxinus ornus	Blumenesche
ileditsia triacanthos	Gleditschie
lagnolia	Magnolie
lalus pumila	Apfel
runus avium	Süßkirsche
runus domestica	Pflaume
yrus communis	Birne
orbus aucuparia	Eberesche
orbus aria	Mehlbeere

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND SÄCHSISCHER BAUORDNUNG

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eventuelle Pflanzausfälle sind nachhaltig zu ersetzen

2.1

Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge sowie mit einem Mindestabstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zum Ortgang zulässig. Dachüberstände sind an den Traufseiten bis zu 0,60 m und an den Giebelseiten bis zu 0,30 m zulässig. Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) Dachdeckungen sind nur in nicht-glänzender Ausführung in anthrazitfarbiger oder rötlicher Färbung

Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO) Es sind verputzte Gebäudefassaden mit gedecktem Farbanstrich zulässig. Bis zu einem Anteil von 25 % der Fassadenfläche sind hölzerne Fassadent oder gedeckter Färbung zulässig.

Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) Zur Einfriedung der privaten Grundstücke an den Verkehrsflächen Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.3

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedarf gemäß § 12 Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde; dies betrifft das Baufeld WA 1.

Die Durchführung von Erdarbeiten etc. an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Sächsisches Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde; dies betrifft den gesamten Geltungsbereich. Denkmalschutz Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die jeweiligen Erschließungsträger und Bauherren können im Rahmen des Zumutbren an den Kosten beteiligt werden.

Bodenschutz Bei baulichen Arbeiten ausgehobener Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB wiederverwe erhalten und vor Beseitigung zu bewahren. Bei baulichen Arbeiten bekannt gewordenen Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Boden-veränderungen sind gemäß § 10 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüg: lich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. ndbar zu

hen Arbeiten, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, sind diese gemäß .1 Sächsisches Wassergesetz spätestens einen Monat vor Ausführungsbeginn der Unte serbehörde anzuzeigen.

Erschließungsanlagen · Eigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Lei gen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper i s Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem undstück nach Benachrichtigung zu dulden.

3.4

Abfallentsorgung Auf den Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Einzelabfallentsorgun in ausreichender Größe, erforderlicher Differenzierung und geeigneter Form vorzu

Aufstellu

Vorentwurf

4.2

Heidenau, Der Bürgermeister

Heidena

Die frühze 20.08.200 Die ortsüb Hinweis, o Heidenau Heidenau,

Die frühze durch die Abs. 1 Sa bauungs zeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Planung berührt werden kann, zur Einholung von Äußerungen gemäß § 4 atz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 24.07.2007 zum Vorentwurf des Beplans durchgeführt.

Entwurf Heidenau, Stadtsiegel Der Bürgermeister

Heidenau, Bürgermeister

Die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde vom 21.04.2008 bis 21.05.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 11.04.2008 im Heidenauer Journal.

Stadtsiegel Der Bürgermeister

Die reguläre Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Einholung von Äußerungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.04.2008 zum Entwurf des Bebau-ungsplans durchgeführt.

Das Abwägu geteilt. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 28.08.2008 die Stellungnahmen der Landes-raumordnungsbehörde, der Nachbarkommunen, der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf abgewogen (Beschluss Nr. 058/2008). າgsergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 29.08.2008 mit-

Die im Bebauungsplan zu Übersichtszwecken nummern stimmen mit den amtlichen Kataster enthaltenen Flurstücl unterlagen überein.

Staatliches Vermessur າgsamt Pirna

Bürgermei

Die Satzu gur plans wurde ausgefertigt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 22.02.2007 gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans M 09/1 "Friedensstraße" gemäß § 8 Abs. 4 i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 005/2007).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB erfolgte am 09.03.2007 im Heidenauer Journal.

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde mit Schreiben vom 24.07.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Die Satzung

des Beba

plans ist am

in Kraft getreten

Stadtsiegel

Der Bürgermeister

Stadtsiegel

Der Bürgermeister

Die Nachbarkommunen 24.07.2007 zum Vorentv wurden gemäß vurf des Bebauung က 2 Abs. plans bete <u>.</u> N BauGB igt. Ħ. Schreiben

Stadtsiegel Bürgerme

zeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vor 107 bis 20.09.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt. ibliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 10.08.2007 im

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 02.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 02.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt. BauGB Schreiben

γom

Heidenau, Stadtsiegel

Heidenau,

Heidena Stadtsiegel Der Bürgermeister

Satzung Heidenau,

Pirna,

Der Stadtrabeschlosse 058/2008). tadt Heidenau hat am 28 die Begründung zum .08.2008 den Bebauungsplan als Satzung Bebauungsplan gebilligt (Beschluss Nr.

Der Landkreis Sächsische plans mit Bescheid vom ... Schweiz / Oster at die (Az. .. Satzung (des Bebau

Heidenau,

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie der Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und bei welcher über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am im Heidenauer Journal. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensund Formvorschriften sowie Mängeln der Abwägung gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

RECHTSGRUNDLAGEN

<u>5.1</u> **Bauplanungsred** Baugesetzbuch (

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58)

Bauordnungsrecht Sächsische Bauordn ung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBI. S. 200)

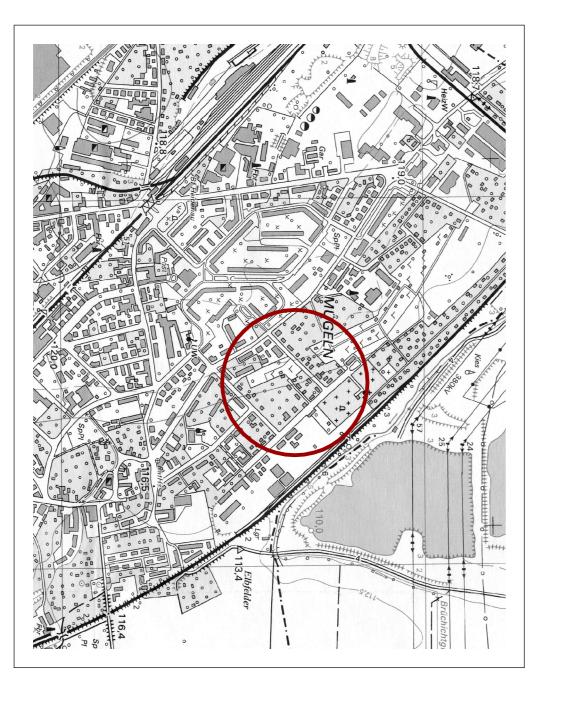
Bauneben- und Fachrecht

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekannt machung vom 20.05.1999 (SächsGVBI. S. 262), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes von 05.05.2004 (SächsGVBI. S. 148 u. S. 156), rechtsbereinigt mit Stand vom 23.05.2004 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004 (SächsGVBI. S. 482), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2007 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1993 (SächsGVBI. S. 229), rechtsbereinigt mit Stand vom 23.05.2004, geändert gemäß Sächsischem Verwaltungsneuordnungsgesetz Artikel 6

TADT HEIDENAU







BEBAUUNGSPLAN M 09/1 'FRIEDENSSTRASSE'

RECHTSPLAN