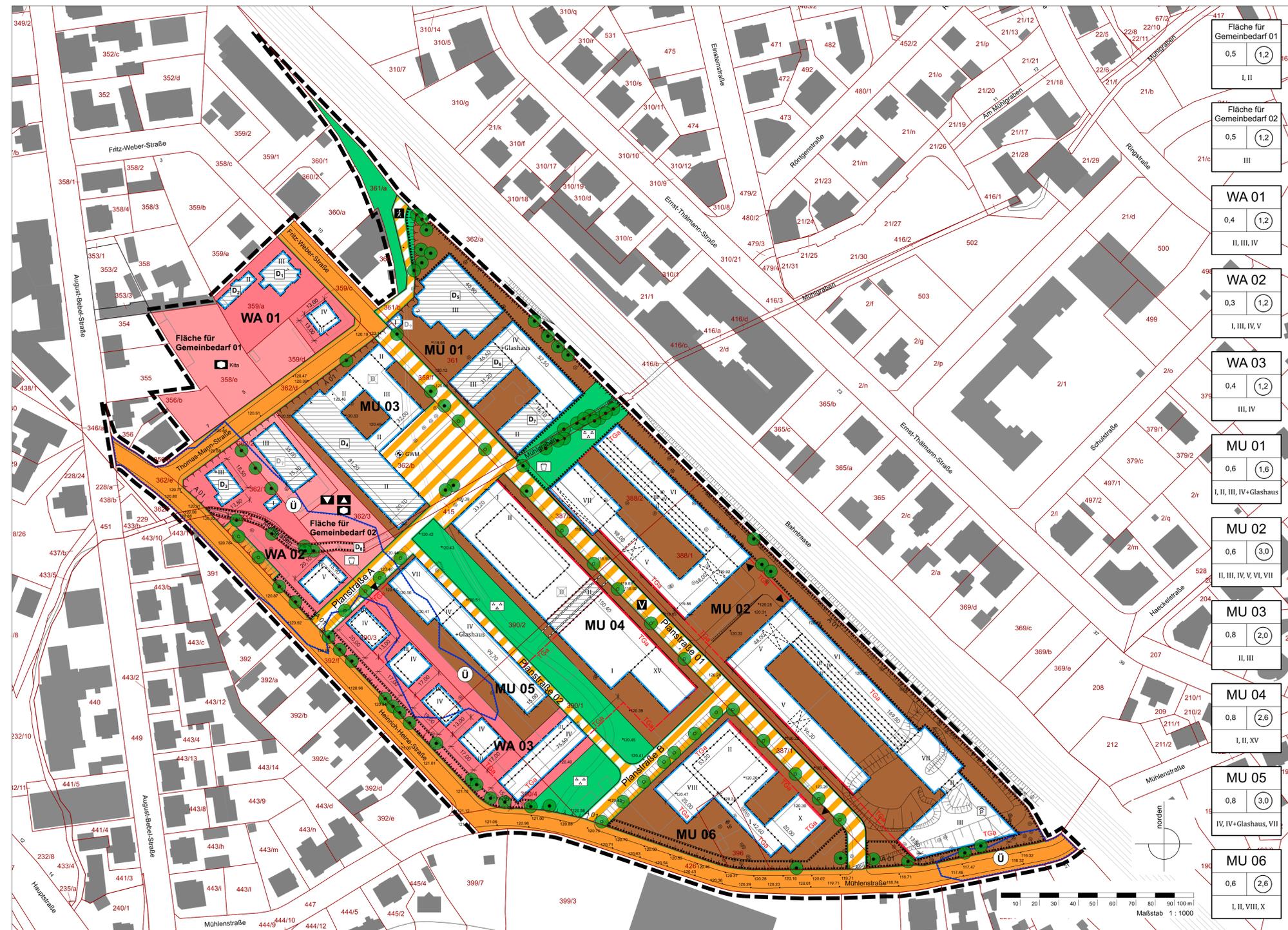


BEBAUUNGSPLAN M 13/1 "MAFA - Park" STADT HEIDENAU



PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl z.B. 1,2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)
- VI zulässige Zahl der Vollgeschosse z.B. 6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):**
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa Tiefgaragen
- Pg Parkhaus

5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - Schule
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

6. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgängerbereich
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
 - Einfahrt Tiefgarage
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Begrenzung der mit Gerechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen

III. Kennzeichnungen

- Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde; registriert im Sachs. Altlastenkataster unter Nr. 87214019 "Heidenauer Maschinenfabrik"

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

- Nutzungsregelungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz**
- Grenze des rechtswirksam festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100)
- Regelungen für den Denkmalschutz**
- D1-g Kulturdenkmal/Einzeldenkmal
 - D2 Löschung aus der Liste der Kulturdenkmale
 - D7 Eintragung in die Liste der Kulturdenkmale

V. Hinweise

- #### 1. Planzeichen der Kartengrundlage
- vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Höhenangabe in Meter über NHN
 - Baulicher Bestand
 - Gebäudeerhalt (im Plangebiet)
 - Laubbaum Bestand
 - Nadelbaum Bestand
- #### 2. sonstige erläuternde Planzeichen
- Bemaßung in m
- Nutzungsschablone:**
- | | |
|-------------------------|--|
| MU 01 | Art d. baul. Nutzung |
| 0,6 (1,6) | Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl |
| I, II, III, IV+Glashaus | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
- Durchgang
 - Grundwassermessstelle (Erhalt bzw. Ersatz in unmittelbarer Nähe)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 29.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Beschluss-Nr. 107/2020) die Aufstellung des Bebauungsplans M 13/1 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2020 im Heidenauer Journal (Nr. 22/2020) ortsüblich bekannt gemacht.

Heidenau, (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

2. Vorentwurfsbilligungs- und Offenlagebeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf des Bebauungsplans M 13/1 "MAFA - Park" i.d.F.v. mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und beschlossen diesen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen (Beschluss-Nr./2021).

Heidenau, (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

3. Vermerk über öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Unterrichtung und die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Heidenauer Journal Nr. .../2021 bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat am stattgefunden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich im Baumarkt der Stadt Heidenau öffentlich ausgelegt.

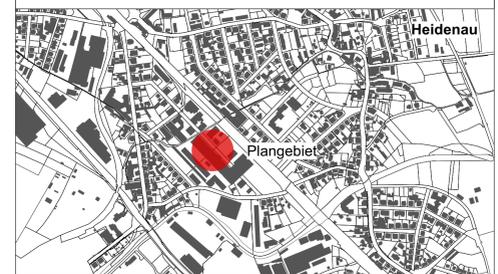
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom um Stellungnahme gebeten.

Zugleich wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt.

Heidenau, (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke werden in der Entwurfsskizze des Bebauungsplans ergänzt.

Stadtverwaltung Heidenau Bauamt Dresdner Str. 47 01809 Heidenau	Fassung 30. April 2021
Planungsbüro BIELENBERG ARCHITEKTEN Architektur + Städtebau Böhmisches Straße 28 · 01099 Dresden · Tel. 0351 - 858 43 45	Datum der letzten Änderung



STADT HEIDENAU

Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park"

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Maßstab 1 : 1000 Blatt 1 von 2

BEBAUUNGSPLAN M 13/1 "MAFA - Park" STADT HEIDENAU

Satzung der Stadt Heidenau

Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park"

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 01. November 2020 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1728) sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 711) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 25. Juni 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 494), zuletzt geändert am 2. Juli 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 542, 548), hat der Stadtrat der Stadt Heidenau in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 13/1 "MAFA - Park" bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (2 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind generell nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Ladestationen für die Elektromobilität sowie Wasserstoff-Zapfstellen für Fahrzeuge sind zulässig.

1.2 Urbane Gebiete MU (§ 6a BauNVO)

In den urbanen Gebieten (MU) sind generell nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

Ladestationen für die Elektromobilität sowie Wasserstoff-Zapfstellen für Fahrzeuge sind zulässig.

In dem entsprechend gekennzeichneten Baufeld sind Parkhäuser und parkhausbezogene Infrastruktureinrichtungen (Fahrrad- und Carsharing-Stationen, Bike and Ride, Informationseinrichtungen, WC-Anlagen) allgemein zulässig.

1.3 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Bordelle und bordellartige Betriebe sind im gesamten Plangebietsbereich nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Nichtanrechnung von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Geschossfläche (§ 21a Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen unterirdischer Garagengeschosse nicht angerechnet.

2.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Auf den in der Planzeichnung mit „Glashaus“ gekennzeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind Glashäuser als Gewächshäuser zulässig. Diese werden auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht angerechnet.

Zur Abgrenzung von Gartenhöfen sind Mauern/Wände im MU 04 in Traufhöhe des Bestandsgebäudes sowie im MU 06 bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ausnahmen von Baulinie oder Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses zur Ausbildung von Balkonen, Loggien und Erkern über- oder unterschritten werden. Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses zur Ausbildung von Balkonen, Loggien und Erkern überschritten werden.

4 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellflächen für private Müllbehälter sind so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Öffentliche Wertstoffcontainer sind als Unterfluranlagen zu errichten.

5 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Stauhöhen führen, sind unzulässig. Keller und Tiefgaragen sind daher in wasserreicher Bauweise herzustellen, das Trockenhalten von Tiefgeschossen durch Drainagen ist unzulässig.

Oberirdische PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. Dränpflaster, Rasenpflastersteine, Natursteinpflaster mit Rasenfugen) auszuführen. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für das beseitigte Habitatpotential sind vorgezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Für gebäude- und baumbewohnende Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld folgende Ersatzhabitats anzulegen.

- 10 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere
- 24 Fledermaus-Fassadenquartiere
- 20 Halbhöhlenbrüterkästen
- 18 Mauersegler-Nistkästen
- 10 Rauchschnalben-Nistkästen
- 8 Mehlschnalben-Nistkästen
- 4 Haussperlingkästen

Die im Zuge des Rückbaus von Altbauten bereits realisierten Ersatzquartiere können darauf angerechnet werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

An den zu erhaltenden Altbauten sowie an zu erhaltenden Altbäumen sind nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zusätzlich 10 Fledermaus-Fassadenquartiere und 10 Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist parallel zur angrenzenden Bahnstrecke vor Baubeginn ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der ein Einwandern von Zauneidechsen in das Plangebiet verhindert. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit funktionsfähig zu halten und nach Bauende wieder abzubauen. Im Plangebiet lebende Zauneidechsen sind vor Baubeginn abzufangen und vollständig auf geeignete Habitattflächen außerhalb des Schutzzaunes zu verbringen.

In der Wochenstubezeit von gebäudebewohnenden Fledermäusen von Juni bis Juli dürfen im Fassaden- und Dachbereich von zu erhaltenden bzw. zu sanierenden Altbauten keine baulichen Aktivitäten stattfinden.

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

In den Baugebieten sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen Pflanzungen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen vorzunehmen:

Anzahl	WA 02:	mind. 1 Baum
	WA 03:	mind. 2 Bäume
	MU 01:	mind. 2 Bäume
	MU 02:	mind. 8 Bäume
	MU 05:	mind. 2 Bäume
	MU 06:	mind. 3 Bäume
	Fläche für Gemeinbedarf 01:	mind. 3 Bäume
	Fläche für Gemeinbedarf 02:	mind. 3 Bäume

Pflanzqualität Laub- oder Obstbäume:
Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen
Laubbaum StU 16-18 cm
Obstbaum StU 12-14 cm

Für die öffentlichen Grünflächen sind je 350 m² ein Baum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Dabei kann Gehölzbestand, der erhalten wurde, eingerechnet werden.

Pflanzqualität Laub- oder Obstbäume:
Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen
Laubbaum StU 16-18 cm
Obstbaum StU 12-14 cm

Sträucher:
Solitär, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen,
Höhe 125-150 cm

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.

Im Bereich von Verkehrsflächen sind an den gekennzeichneten Baumstandorten mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen um bis zu 5 m vom angegebenen Standort abweichen.

In den Plangebieten sind die Flächen außerhalb von Baufeldern und notwendigen Verkehrsflächen gärtnerisch zu gestalten.

5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. In Bereichen, in denen Bauarbeiten bis nah an die Schutzbereiche (Kronentraufbereich zusätzlich 1,50 m) heranreichen, sind vor Baubeginn einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Bestandsvegetation durch Ergänzungspflanzungen aufzuwerten.

6 Grundwassermessstellen

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundwassermessstelle ist zu erhalten und gegen Verunreinigungen zu sichern. Wenn ein Erhalt aus baulichen Gründen nicht möglich ist, ist Ersatz in unmittelbarer Nähe zum Standort zu schaffen. Sofern Verkehrsflächen über der zu erhaltenden Grundwassermessstelle errichtet werden, ist diese zur Unterflurmessstelle mit befahrbarer Straßenkappe umzubauen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SächsBO)

1 Fassadengestaltung

Metallisch glänzende, grelle oder stark reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig.

Gebäudefassaden sind so auszubilden, dass sie keine spiegelnden Flächen und keine transparenten Glasflächen an exponierten Stellen (Durchsicht) aufweisen. An den mit "Glashaus" bezeichneten Gebäudeteilen sind Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Dies kann mit selbstklimmenden Pflanzen oder mit Rankhilfe erfolgen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

2 Dächer und Dachaufbauten

Neu zu errichtende Gebäude sind mit Flachdach auszubilden. Diese sind zu mind. 70% zu begrünen. Bei der Wahl des Schichtaufbaus und der Vegetationsbedeckung ist ein Abflussbeiwert von 0,3 dauerhaft zu gewährleisten. Die begrünten Dachflächen sind auf mindestens 12 cm Substratauflage mit krautigen Pflanzen, Gräsern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche erzeugt wird. Erhaltende Pflegemaßnahmen sind sicherzustellen.

Dächer von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 6 Geschossen und Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Dabei ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau mit einer Schichtdicke von mindestens 70 cm anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m, auf einer Fläche von 12 m² je Baum, betragen. Auf Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 6 Geschossen ist je 100 m² Dachfläche mindestens 1 Baum zu setzen. Auf Dächern von Tiefgaragen ist je 350 m² Dachfläche mindestens 1 Baum zu setzen.

Auf bis zu 25% der Innenhoffläche darf für wohnungsbezogene Terrassen von der Festsetzung der Begrünung abgewichen werden.

Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das gesamt Plangebiet liegt im Überschwemmunggefährdeten Bereich der Müglitz. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, wenn Vorkehrungen und besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwassergefahren getroffen werden. Zur vorbeugenden und nachhaltigen Gefahrenabwehr und zur Eigenvorsorge sind bauliche Anlagen so auszubilden, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, ausgeschlossen sind.

2 Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die mit „A 01“ gekennzeichnete Fläche ist im Sächs. Altlastenkataster unter Altlastenverdachtsfläche Nr. 87214019 "Heidenauer Maschinenfabrik" registriert. Umlagerungen kontaminierter Bodenmaterialien sind nur zulässig, wenn eine Gefahrenerhöhung gegenüber den relevanten Schutzgütern, insbesondere Gewässern und Grundwasser, ausgeschlossen ist.

Auf Grünflächen sind Nutzungen erst zulässig, wenn auf den unversiegelten Flächen eine nachweislich unbelastete Oberbodenschicht mit anschließender Begrünung hergerichtet ist.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Müglitz ist, soweit der Plangebietsbereich davon betroffen ist, mit entsprechender Signatur in der Planzeichnung dargestellt. Besondere Schutzvorkehrungen sind einzuhalten.

2 Kulturdenkmale

Die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Sämtliche Maßnahmen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietsbereichs:

- Mühlgaben, Objekt.-Nr: 09229240

- Fritz-Weber-Straße 7, Objekt.-Nr: 09221428, (Mietvilla mit Nebengebäude)

- Maschinenfabrik J. M. Lehmann Dresden-Heidenau, Objekt.-Nr: 09221427, (Fabrik mit Pfortnerhaus und Kontorgebäude (Nr. 2), Maschinenhaus, Holzbearbeitungshalle, Garage, drei Werkshallen (Nr. 4), Sanitärgebäude, Lagergebäude, Fachwerkgebäude mit Verbindungsbau, Gedenkstein)

- Villa Lehmann, Objekt.-Nr: 09223021, Thomas-Mann-Straße 8

V Hinweise

1 Archäologische Bodenfunde

Bodeneingriffe bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG der Genehmigung des Landesamtes für Archäologie. Innerhalb des Plangebietes können im Zusammenhang mit Baumaßnahmen bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zu Tage treten. Auf die nach § 20 SächsDSchG bestehende Meldepflicht wird hingewiesen. Demnach sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach Anzeige beim Landesamt für Archäologie der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

2 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn der Aushubarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung bei der zuständigen Behörde zu stellen. Diese ist auch bei auffälligen Funden zu informieren.

3 Altlasten / Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse vor, dass Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche im Sächsisches Altlastenkataster Nr. 87214019 „Heidenauer Maschinenfabrik“). Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Ablagerungen/Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Werden bei Abbruch-/Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 Sächsisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 12 SächsABG über die weitere Verfahrensweise.

4 Bodenschutz / Bodenaufschlüsse

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten bestehen gemäß SächsABG gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten.

5 Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Im Plangebiet sind für die geplanten Gebäude Schutzmaßnahmen vor zu hohen Radonimmissionen vorzusehen. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel je Kubikmeter (Bq/m³) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen bzw. an Arbeitsplätzen ist zu gewährleisten.

6 Gehölzschutz

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Heidenau zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

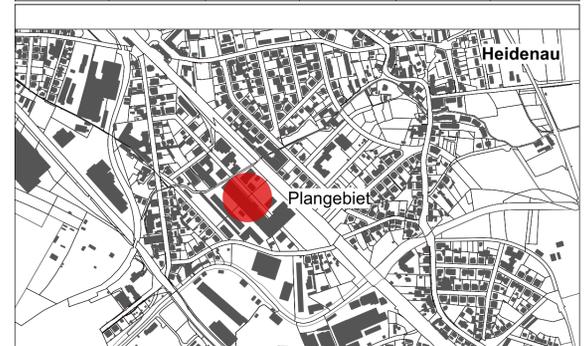
7 Artenschutz

Unmittelbar vor Abriss- und Rodungsarbeiten ist eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien durchzuführen. Werden entsprechende Arten nachgewiesen, sind die Bau- und Rodungsarbeiten auszusetzen und mit dem Umweltamt die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Beim Vorkommen von Tieren geschützter Arten sowie ihren Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

8 Belange des Vermessungswesens

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 SächsVermGeoG nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und ggf. Wiederherstellung betroffener Punkte zu beauftragen.

Stadtverwaltung Heidenau Bauamt Dresdner Str. 47 01809 Heidenau	Fassung 30. April 2021
Planungsbüro BIELENBERG ARCHITEKTEN Architektur + Städtebau Böhmische Straße 28 · 01099 Dresden · Tel. 0351 - 858 43 45	Datum der letzten Änderung



STADT HEIDENAU

Bebauungsplan M 13/1 "MAFA - Park"

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Maßstab 1 : 1000

Blatt 2 von 2