

Stadt Heidenau Teilbebauungsplan M 06/2 Wohnungsbaugbiet Heinrich-Zille-Strasse

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); letzte Änderung vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung vom 23. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Heidenau Beschluß Nr. 350/1995
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 14. Mai 1990; letzte Änderung vom 9. Oktober 1996

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Baufeld B1, B2, B3 und B4

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

Baufeld B5

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)

Baufeld A1

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 a (3) Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Für die offene Bebauung mit Einzelhäusern im östlichen Teil der Flurstücke 56/59 wird nach § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO die Nutzung geschloßweise festgesetzt, Wohnnutzung ist für alle Geschosse verbindlich nach § 4a (4) BauNVO.

Baufeld A2

Unzulässig gem. § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 4a (3) Nr. 1-3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) und werden damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet MI (§ 5 BauNVO)

Baufeld C1

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- Grundflächenzahl (GRZ) laut Planeneinschrieb (§ 19 BauNVO) Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- Geschosflächenzahl (GFZ) laut Planeneinschrieb als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse (Z) laut Planeneinschrieb

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E = nur Einzelhäuser zulässig

H = nur Hausgruppen zulässig

D = nur Doppelhäuser zulässig

a = abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO, zulässig sind Gebäude, die nur an einer Seitengrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, das Nachbargebäude muß auch an diese Grenze gebaut werden

a1 = abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO, zulässig sind Gebäude mit max. 75 m Länge

Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudehauptseiten sowie die Hauptfirstrichtung sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Carports werden im Zusammenhang mit Stellplätzen zugelassen. Tiefgaragen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Wohnstraßen und private Anliegerstraßen sind so auszubauen, daß sie für eingeschränkten Fahrverkehr, für den ruhenden Verkehr sowie für die Fußgänger gemeinsam gefahrlos benutzbar sind.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Ausgewiesen sind die vorhandenen Trafostationen auf den Flurstücken - Nr. 55/1 und 62.

1.7 Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Minderung des Verkehrslärms der von der Dresdner Straße, den Bahnanlagen und der Sachsen Malt GmbH ausgeht, muß bei Neubauten durch entsprechende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung (Grundstückgestaltung, Fensterkonstruktion) ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden.

Baufeld B1 und B5 Schallschutzfensterklasse 4
Baufeld B4 Schallschutzfensterklasse 3
Baufeld B2 und B3 (Heinrich-Zille-Strasse) Schallschutzfensterklasse 2
Dresdner Straße Schallschutzfensterklasse 4

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf, gemessen von der jeweiligen Hausmitte, maximal 0,80 m über der Höhe des Scheitels der Dresdner Straße/Heinrich-Zille-Straße bzw. über dem vorhandenen Terrain liegen.

1.9 Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Von den einzelnen Nutzern sind für die Abfallentsorgung gemäß § 9 (1) 14 BauGB die notwendigen Flächen im Geltungsbereich vorzusehen. Durch die verschiedenen Nutzer erfolgt im Geltungsbereich eine Einzelabfallentsorgung.

1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Östlich des Mühlgrabens befindet sich eine Kleingartenanlage (Dauerkleingärten).

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflasterungen zu gestalten.

1.12 Mit Leitungs- und Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Teilbebauungsplan eingezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen bzw. Errichten, zur Unterhaltung, zum Betreiben sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

1.13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die zu erhaltenden vorhandenen Bäume dargestellt. Geschützte Bäume, die auf Grund der Gebäudeabstimmung bzw. Straßenerweiterung nicht erhalten werden können, sind im Bebauungsplan nicht dargestellt. Für diese Bäume sind gemäß § 3 und § 7 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Heidenau, Beschluß Nr. 350/1995, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.13.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebiet 1 - Anpflanzung des Mühlgrabens

Der Verlauf des Mühlgrabens ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Weiden- bzw. Auwäldgesellschaft der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Pflanzgebiet 2 - Anpflanzung an Grundstücksgrenzen

Einfriedungen von Grundstücken sind nicht zulässig, als Abtrennung sind nur Pflanzungen von Gehölzen der Pflanzliste 3 statthaft.

Pflanzgebiet 3 - Anpflanzung Vorgärten

Die Vorgärten werden dem entsprechenden Haus zugeordnet und von dort gärtnerisch unterhalten und betreut mit Pflanzungen der Pflanzliste 3. Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist untersagt.

Pflanzgebiet 4 - Anpflanzungen entlang von Straßen

Entlang der Anliegerstraßen sind Bäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Pflanzgebiet 5 - Nebenanlagen wie Trafostationen

Trafostationen u. ä. müssen gestalterisch z. B. durch Bepflanzungen eingebunden werden.

Pflanzgebiet 6 - Stellplätze

Ebenenerdige Stellplätze sind mit Laubbäumen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (pro 3 Stellplätze = 1 Baum)

1.13.2 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

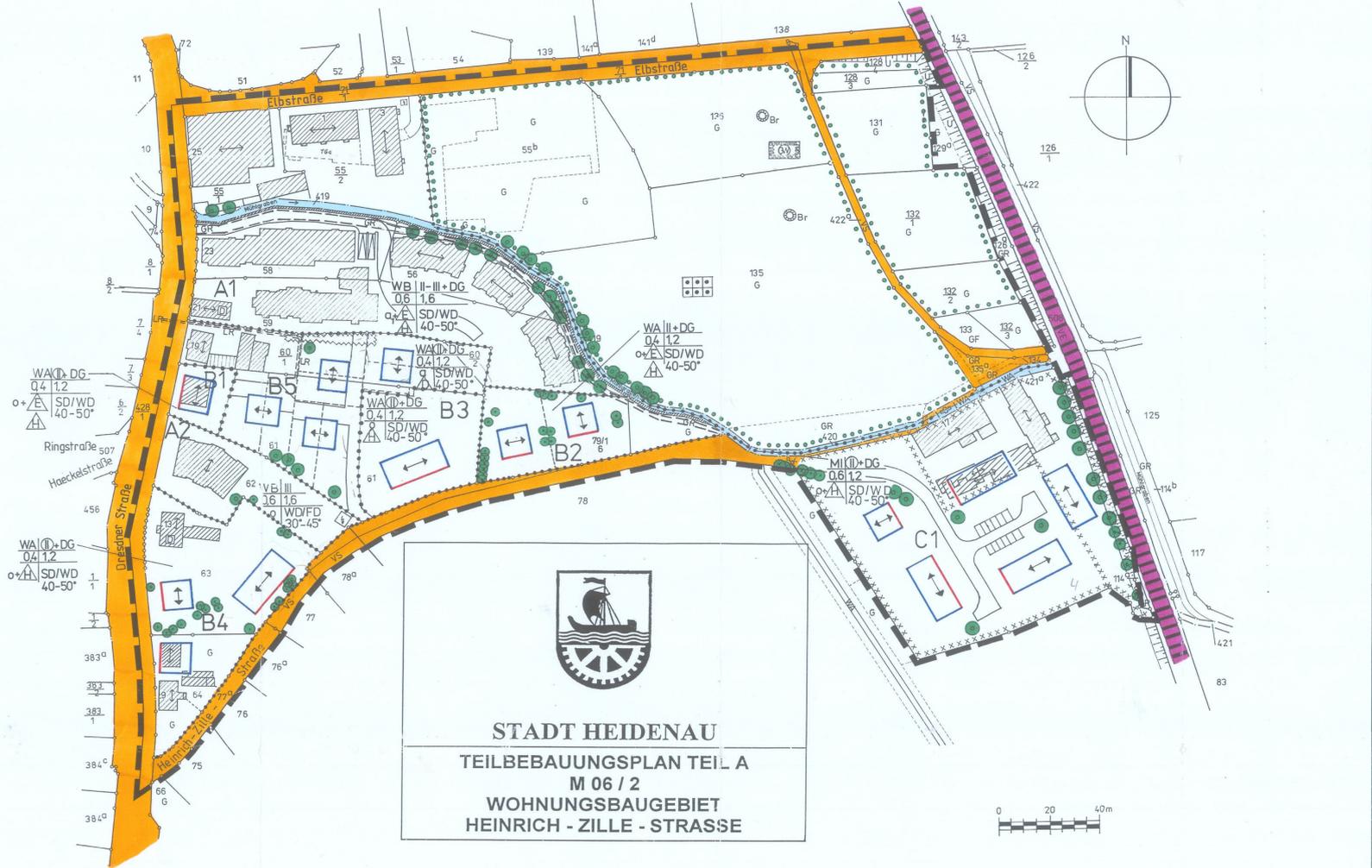
Table with 4 columns: Name, Latin name, German name, Latin name. Includes Esche (Fraxinus excelsior), Grauweide (Alnus incana), Kopfweide (Salix alba), Sal-Weide (Salix caprea).

Pflanzliste 2

Table with 4 columns: Name, Latin name, German name, Latin name. Includes Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplat).

Pflanzliste 3

Table with 4 columns: Name, Latin name, German name, Latin name. Includes Weißdorn (Crataegus mono.), Liguster (Ligustrum vulg.), Heckenkirsche (Lonicera xy.), Schlehe (Prunus spinosa).



STADT HEIDENAU TEILBEBAUUNGSPLAN TEIL A M 06 / 2 WOHNUNGSBAUGEBIET HEINRICH - ZILLE - STRASSE

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 (1) und (4) SächsBO)

2.1 Dachform/ Dachgestaltung

Dachform: Satteldach bei Einzelhäusern Walmdach zulässig
Baufeld A2 auch Flachdach in Verbindung mit Walmdach

Dachaufbauten: Dachaufbauten und Nebendächer sind bis zu 1/3 der Dachlänge des Hauptdaches zulässig.

Dachneigung: Baufeld A1, B1, B2, B3, B4 und C1 40° - 50°
Baufeld A2 30° - 45°

Dacheindeckung: Tondachziegel mittel- bis dunkelrot für Haupt- und Nebendächer

2.2 Äußere Gestaltung

Materialien: Die Gebäudeaußenwände müssen zu mindestens 2/3 verputzt werden.

Farbgestaltung: Grelle Farben sind unzulässig; es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.

2.3 Stellplätze

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Carports werden im Zusammenhang mit Stellplätzen zugelassen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht mit einem geschlossenen Belag versehen werden. Sie sind mit Rasenpflaster oder ähnlichem wasserdurchlässigem Belag herzustellen und zu begrünen.

2.4 Nebenanlagen

Niederspannungsfreileitungen sind im Interesse eines guten Landschaftsbildes zu verbergen. Nebenanlagen wie Trafostationen u. ä. müssen gestalterisch z. B. durch Bepflanzungen in die umgebende Bebauung eingebunden werden.

2.5 Antennen

Einzelne Rundfunk- und Fernsichtantennenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig und durch eine Gemeinschaftsanlage bzw. Verkabelung der Telekom zu ersetzen.

2.6 Werbeanlagen

Gemäß § 83 (4) SächsBO werden im Bebauungsgebiet für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind und für Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, folgende Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Stätte der Leistung ist der Ort der Herstellung der geworbenen Sachen oder Dienstleistungen.

Hinweisschilder sind besondere Zeichen, die ausschließlich der Orientierung der Wegbenutzer dienen. Mehrere Hinweisschilder innerhalb eines Straßenzuges sind grundsätzlich immer gesammelt als Werbetafel anzubringen.

Bei Bodenfindungen durch die ausführenden Firmen besteht gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht.

2.7 Gestaltung der Außenanlagen (§ 83 (1) SächsBO)

Die Gestaltung eines optimalen Wohnumfeldes erfordert eine qualifizierte Bepflanzung der privaten und der öffentlichen Flächen. Die privaten Bereiche sind durch Anpflanzungen von Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzgebiet parkartig anzulegen.

2.7.1 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nicht zulässig, als Abtrennung sind nur Pflanzungen von Gehölzen statthaft. In den Terrassenbereichen der Endhäuser von Hausgruppen sind Sichtschutzwände aus Holz oder Hecken in einer Länge von 3 m (ab Außenwand Gebäude) und bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

2.7.2 Müllstandortplätze

Sofern diese nicht im Haus untergebracht sind, müssen die Standplätze mit einem Sichtschutz versehen werden (Holzpalisaden oder gleichwertiges) und mit Rankpflanzen begrünt werden.

2.8 Kinderspielflächen (§ 83 (1) SächsBO)

Kinderspiel- und Freizeitanlagen sind auf dem Baugrundstück entsprechend den Forderungen des § 9 (3) bis (5) SächsBO nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Archäologische relevante Gebiete

Archäologische Funde (d.h. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Münzen u.ä.) sind dem Archäologischen Landesamt Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

O.g. Passus ist schriftlich den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß auf deren Baustellen vorliegen.

3.2 Befreiungen

Eine Befreiung von der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 (14) SächsBO zwischen dem Gebäude Dresdner Str. 25 und der Wohnbebauung Elbstraße im besonderen Wohngebiet A1 wird gestattet, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Der Boden des Baufeldes C1 ist mit umweltgefährdeten Stoffen belastet und in der Altlastenverzeichnisse eingetragen.

3.4 Denkmale (§ 9 (6) BauGB)

Einzeldenkmale wurden nachrichtlich übernommen.

Zeichnerische Festsetzung Teil A

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
WA allgemeines Wohngebiet
WB besonderes Wohngebiet
MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
II-Zahl der Vollgeschosse
III-Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
DG Zahl der Vollgeschosse zwingend
Ausbau Dachgeschöß

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ
Geschosflächenzahl GFZ
Bauweise gem. Festsetzung durch Text
Dachform gem. Festsetzung durch Text

SDWD Satteldach / Walmdach
SOFD Satteldach / Flachdach
B Firstrichtung
Baufelder

Bauweise, Baullinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser
H nur Hausgruppen
D nur Doppelhäuser
a. a. abweichende Bebauung (§ 22 (4) BauNVO)

Baulinie
Baugrenze

Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrfläche öffentlich
private Anliegerstraße

Sonstige Pflanzzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Stützmauer
Anpflanzung von Bäumen

Vorhandene Bäume
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Dauerkleingärten

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser-gewinnung

Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (nachrichtlich übernommen)

denkmalgeschütztes Gebäude
vorhandenes Gebäude(nachrichtlich übernommen)

Böschung
Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
Bahnanlagen

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 12.07.1999 (Az: 51-2511-20-87)
Im Auftrag
Heidenau, den 29. Okt. 1999

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB und § 2 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.08.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Katasteramt

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Zeichnerischen Festsetzung (Teil A), Textlichen Festsetzung (Teil B), Begründung (Teil C) und Verfahrensvermerk, wurde am 26.08.99 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 26.08.99 gebilligt.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 12.07.1999 durch die Zeichnerische Festsetzung (Teil A), Textlichen Festsetzung (Teil B) und Verfahrensvermerk, wurde am 26.08.99 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 26.08.99 gebilligt.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden-Beschluß des Stadtrates vom 26.08.99 erletzt, die Hinweise sind bescheinigt.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanung erfolgt auf der Zeichnerischen Festsetzung (Teil A) und der Textlichen Festsetzung (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

10. 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 12.07.1999 in (Zeitung oder amtliches Verköndungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensregeln und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Heidenau, 2000-03-08
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

Hinweise:

Geändert gemäß Beschluß des Regierungspräsidiums Dresden vom 12.07.1999 Az: 51 - 2511-20 - 897 Heidenau

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum
Unterschrift
Stand: 18.06.1997 / 19.02.1999

Planausfertigung durch: ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO WAGENLÖHNER
Königssteiner Straße 5
01796 Pirna
M 11:1000
Tel.: 03501/820054
03501/527372
Fax: 03501/443360