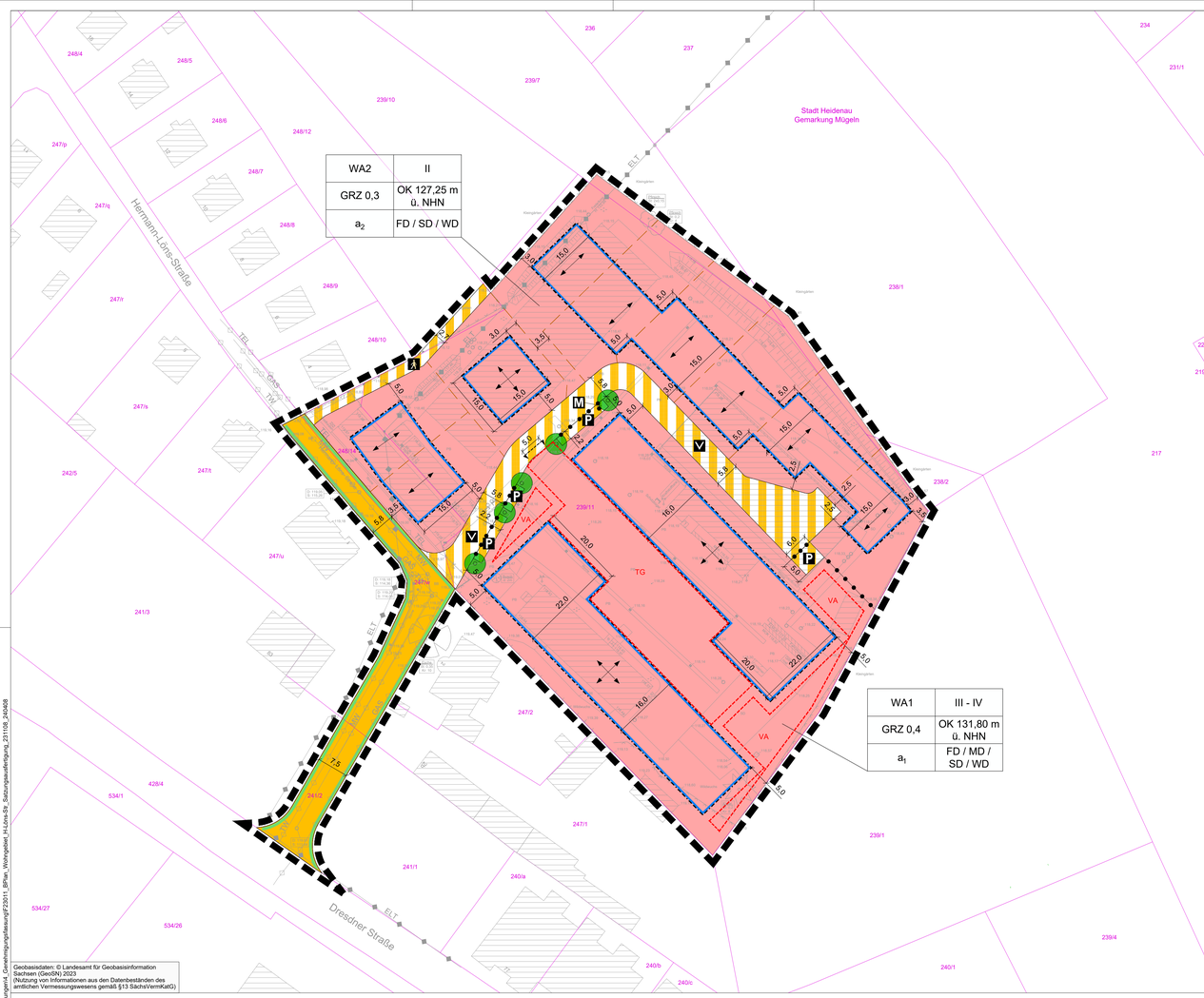

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

OK 127,25 m ü. NHN — max. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) im Höhenbezugssystem DHHN2016

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16, § 20 BauNVO)

III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

a_1, a_2 — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung 1.3.1

E — Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FD / SD — Ausrichtung der Gebäudelängsachse

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

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

VA — Umgrenzung von Flächen für private Versickerungsanlagen

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

Gehweg

P — Parkplatz

M — Abstellfläche für Mülbehälter am Abholtag

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

6. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) sowie unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

FD, SD, MD, WD — Flachdach, Satteldach, Mansarddach, Walmdach

III. HINWEISE

Flurstücksgrenze

248/10 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Parzellierungsvorschlag

15.0 — Vermaßung der Festbetragen in m

unterirdische Bestandsleitung

TW — Trinkwasser

MW — Mischwasser

GAS — Gas

TEL — Telekom

oberirdische Bestandsleitung

ELT — Freileitung Strom

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	zulässige Dachform

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO -

1.1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 - 21a BauNVO)
- Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag -

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung erfolgt im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Oberer Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante (Oberkante Dachfirst oder Attika).

1.2.2 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Solarenergieanlagen, Schornsteine und Lüftungsröhre.

1.2.3 Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bei Gebäuden mit Flachdächern durch ein zusätzliches Staffelgeschoss überschritten werden, wenn dieses die Anforderungen gemäß textlicher Festsetzung 2.1.1 erfüllt.

1.2.4 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die festgesetzte zulässige Grundfläche mit Flächen für offene Stellplätze, deren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Zusätzlich ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen für Garagen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig, sofern diese unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück ledglich unterbaut wird, um 33 % bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.

Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 ausschließlich durch Versickerungsanlagen bis maximal bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, wenn die Geländeoberfläche über diesen dauerhaft begrünt wird.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag -

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)
Für das abgemeine Wohngebiet WA 1 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt:
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 22 m nicht überschreiten.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird als abweichende Bauweise a2 festgesetzt:
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand. Die Länge der Hauptbaukörper darf 15 m nicht überschreiten.

1.3.2 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB)
Das Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Windfängen, Erker und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Ein Vortreten von nicht überdachten Terrassen über die Baugrenze ist bis maximal 5,0 m Tiefe zulässig.

1.3.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche einzuordnen (Tiefgarage). Oberirdische Stellplätze sind unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Boden- und grundwasserschutzbezogene Regelungen

1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung
In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist eine Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Zufahrten nur mit teildurchlässigen, im Sand- oder Splittbett verlegten Belägen (z.B. Pflaster) oder wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Verbundsteinen Schotterrasen oder Ökopflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Ausgenommen hiervon ist die Tiefgaragenzufahrt.

1.6.2 Versickerung von Niederschlagswasser
Im Baugebiet WA 1 ist das auf den überbauten Flächen des Baugrundstücks anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und - sofern keine Nutzung möglich ist - auf den hierfür festgesetzten Flächen vollständig zu versickern. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage für die Anordnung von Versickerungsanlagen darf im Ausnahmefall abgewichen werden, wenn an einem anderen Standort innerhalb des Baugrundstücks nachweislich mindestens die gleiche Versickerungseignung gegeben ist und die Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ausgeschlossen wird.

Im Baugebiet WA 2 ist das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und - sofern keine Nutzung möglich ist - auf dem jeweiligen Baugrundstück vollständig in Rigolen mit einem Volumen von mindestens 0,4 m³ pro 10 m² versiegelter Fläche sowie einer Grundfläche von mindestens 1,1 m² pro 10 m² versiegelter Fläche zu versickern.

Die nicht für eine Versickerung geeigneten Böden (Auffüllungen und Talsand-lehm) sind unter jeder Versickerungsanlage bis zum Flussklies/-sand auszuheben und durch geeignetes, gut durchlässiges Material zu ersetzen (z.B. feinkornfreier Kiessand). Der Austauschboden sollte einen Durchlässigkeitsbeiwert von kf ≥ 1 · 10-4 m/s aufweisen und ist auch allseitig neben der Anlage einzubauen.

Hinsichtlich der Gewährleistung des erforderlichen Sickerraumes sollte die Unterkante der Versickerungsanlage nicht tiefer als 114 m ü. NHN liegen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei Verwendung von Luft-Wärme-Pumpen sind die Außengeräte so zu dimensionieren bzw. schallechnisch auszulegen, dass am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm der Immissionsrichtwert für die Nacht eines allgemeinen Wohngebietes (WA) um 6 dB unterschritten wird.

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

1.8.1 Pflanzgebot 1: straßenbegleitende Baumpflanzungen
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße sind heimische, standortgerechte großkronige Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern.

1.8.2 Pflanzgebot 2: Begrünung Tiefgarage
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nicht überbauten Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut sind, mit einer Mindestsubstratdecke von 0,5 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sowie mit insgesamt mindestens 8 heimischen, standortgerechten kleinkronigen Laub- oder Obstbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Tiefgarage durchzuführen.

1.8.3 Pflanzgebot 3: Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken
Im allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

1.8.4 Pflanzgebot 4: Dachbegrünung
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Flachdächer über dem obersten Geschoss extensiv zu begrünen. Die Höhe des Schichtaufbaus für die Dachbegrünung muss einschließlich Dränschicht mindestens 8 cm betragen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachform
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Mansarddächer, Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig, wobei im Fall von Flachdächern das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände an allen Gebäudeseiten um mindestens 2,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, und mit Dachbegrünung gemäß Pflanzgebot 3 ausgebildet werden muss.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer, Satteldächer mit Kröppelwalm, Walmdächer sowie Flachdächer mit Dachbegrünung gemäß Pflanzgebot 3 zulässig. Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern ist das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Grundfläche maximal 60% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen darf und das allseitig mindestens 1,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einzurücken ist.

Der Anteil von Dachaufbauten darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen. Dacheinschnitte sind an Hauptgebäuden unzulässig. Die Vorgaben gelten nicht für Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

2.1.2 Dacheindeckung
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 hat die Dacheindeckung von geneigten Dächern mit rotfarbigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Flachdächer sind gemäß Pflanzgebot 3 zu begrünen.

2.1.3 Fassaden
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Holzfassaden in Block- oder Blockbohlenbauweise sowie Klinkerfassaden unzulässig.

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze
Oberirdische Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit einem Sichtschutz (Hecke oder Holzzaun) zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.3 Grundstückseinfriedungen
Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur Zäune und Laubgehölzhecken bis jeweils maximal 1,50 m Höhe zulässig.

Mauern und andere geschlossene Grundstückseinfriedungen, Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune oder Ketten sind generell unzulässig.

Zu den Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz / Archäologie
Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (poststelle@lfa.sachsen.de) und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (denkmalschutz@landratsamt-pirna.de) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu schern. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fach-behörde vor Ablauf dieser Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)). Die ausführenden Firmen sind mit schriftlichem Nachweis auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

3.2 Bodenschutz / Altlasten
Vor Beginn der Bauarbeiten ist der in geringem Umfang vorhandene Mutterboden abzuschieben, im Mieten zwischen zu lagern und vor Vermischung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischen zu lagern. Eine Vermischung der unterschiedlichen Bodenschichten ist unzulässig.

Für konkrete Bauvorhaben wird eine Überprüfung bzw. Anpassung der Angaben und Empfehlungen des vorliegenden geotechnischen Berichtes empfohlen[1].

Es wird dringend empfohlen, eine abfall- und altlastenfachliche ingenieurtechnische Begleitung des Bauvorhabens vorzusehen. Über die durchgeführten Untersuchungen sowie eingeleitete Maßnahmen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Abfälle ist eine Dokumentation zu erstellen und nach Abschluss der Baumaßnahmen an die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu übergeben.

Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallaufzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallaufzugungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.

Gemäß § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt vorerlandet zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies ist gemäß § 8 Abs. 3 GewAbfV zu dokumentieren.

Ab 01.08.2023 tritt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft, so dass ab diesem Zeitpunkt die Herstellung und der Einbau von Recyclingbaustoffen neuen Regelungen unterliegt (z. B. Güteüberwachung bestehend aus Eignungsnachweis, werksegene Produktionskontrolle und Fremdüberwachung).

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.3 Hinweise für die Errichtung von Versickerungsanlagen
Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis oder eine Bewilligung nicht erforderlich, wenn die Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2013, erfüllt sind.

Bei der Anordnung / Ausführung der Versickerungsanlagen ist DWA-A 138 (ST 15) zu beachten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass von Versickerungsanlagen keine Schäden an Gebäuden und Anlagen ausgehen, was durch Mindestabstände zu gewährleisten ist. Der Bemessungswert der Durchlässigkeit sollte durch in-situ-Versickerungsversuche verifiziert werden.

3.4 Schaffung von Ersatzhabitaten für den Hausrotschwanz
Es sind insgesamt sechs Halbhöhlen-Nisthilfen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes an den Straßenbäumen der Nordstraße anzubringen und für einen Zeitraum von 10 Jahren zu unterhalten (jährliche Reinigung durch Entnahme von Nistmaterial im Winterhalbjahr). Bei der Anbringung an Bäume sollte auf eine mardersichere Konstruktion der Höhlen geachtet werden. Vorzugsweise sind Naturschutzprodukte einzusetzen. Zur Kontrolle der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Maßnahme wird eine Ökologische Baubegleitung empfohlen. Details dazu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist spätestens am 30.06.2024 abzuschließen und der Naturschutzbehörde anzuzeigen.

3.5 Hinweise zum Immissionsschutz
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

3.6 Hinweise zu Stellflächen für Abfallbehälter auf den Baugrundstücken
Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten. Hierzu ist das Informationsblatt für Bauherren des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal, Stand 01/2023 zu beachten.

3.7 Hinweis auf besonderen Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken
Gemäß § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

3.8 Anforderungen zum Radonschutz
Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind die Anforderungen des Strahlenschutzgesetzes und der Strahlenschutzverordnung zu beachten.

[1] IBU Coswig Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik, 18.08.2022: Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen Hermann-Löns-Straße, Flst. 239/11 in 01809 Heidenau

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 27.04.2023 mit Beschluss-Nr.: 020/2023 die Aufstellung des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Heidenau, ...

.....
Jürgen Opitz
Bürgermeister

2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB) und der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (§ 2 Abs.1 BauGB, § 13a BauGB)
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte im Amtsblatt „Heidenauer Journal" der Stadt Heidenau, Ausgabe 13/2023 vom 14.07.2023.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bauamt der Stadt Heidenau, von-Stephan-Str. 4 (Brunneneck) im 1. OG oder unter der Tel.-Nr. 03529/571-451, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich im Zeitraum vom 24.07.2023 bis 28.08.2023 zur Planung äußern.

Heidenau, ...

.....
Jürgen Opitz
Bürgermeister

3. Billigungs- und Offenlegebeschluss zum Entwurf
Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 21.12.2023 mit Beschluss-Nr.: 139/2023 den Entwurf des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße", Planstand 08.11.2023 einschließlich der Begründung gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Heidenau, ...

.....
Jürgen Opitz
Bürgermeister

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße", Planstand 08.11.2023, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde einschließlich der Begründung in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 22.02.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Heidenau unter www.heidenau.de und im zentralen Landesportal Bauleitplanung unter www.bauleitplanung.sachsen.de veröffentlicht. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlegungszeitraums nicht geändert.

Zusätzlich zur Einstellung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" im Rathaus der Stadt Heidenau.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen im Amtsblatt „Heidenauer Journal" der Stadt Heidenau, Ausgabe 1/2024 vom 19.01.2024 und auf der Homepage der Stadt Heidenau ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heidenau, ...

.....
Jürgen Opitz
Bürgermeister

5. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße", Planstand 08.11.2023 nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert (Frist bis 22.02.2024).

Heidenau, ...

.....
Jürgen Opitz
Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am ..... mit Beschluss-Nr: ..... die zum Planentwurf vom ..... vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.

Das Ergebnis ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Heidenau, ...

.....
Jürgen Opitz
Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), Fassung vom 08.11.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 08.04.2024 ist am ..... mit Beschluss Nr.: ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Gleichzeitig wurde die Begründung gebilligt.

Heidenau, ...

.....
Jürgen Opitz
Bürgermeister

8. Planausfertigung
Der Bebauungsplan M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße", Fassung vom 08.11.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 08.04.2024, wird hiermit ausgefertigt.

Heidenau, ...

.....
Conny Oertel
Bürgermeisterin

9. Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans M 15/1 „Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" 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 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden im Amtsblatt „Heidenauer Journal" der Stadt Heidenau, Ausgabe ..... vom .....

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Heidenau, ...

.....
Conny Oertel
Bürgermeisterin

10. Bestätigung der Katasterinformation

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, den .....

.....
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Vermessungsamt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169).

Projekt:
Bebauungsplan M 15/1 "Wohngebiet Hermann-Löns-Straße" Heidenau

Planbezeichnung:
Rechtsplan — **Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen**
Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsträger:
Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Planung:
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

geprüft:
Datum: Unterschrift, Stempel

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
geprüft:
08.04.2024
Datum:
Unterschrift, Stempel

LPH:
SATZUNG i.d.F. vom 08. November 2023 mit redaktionellen Änderungen vom 08.04.2024

gez.:	Blattgröße:	DIN:
SS / CHB	B/H = 1.160 / 594 mm (0,69 m²)	-
Projektnr.:	Maßstab:	Index:
F23011	1:500	-
	FB / LPH / Planer.: F 3 L01	

Dateipfad: M:\Heidenau\F23011_B-Plan_Wohngebiet_HLöns-Straße_Heidenau\07_Zeichnungen\4_Gesetzmäßigkeit\Satzung\F23011_BPlan_Wohngebiet_HLöns-Str_Satzungsauferfertigung_231108_240408