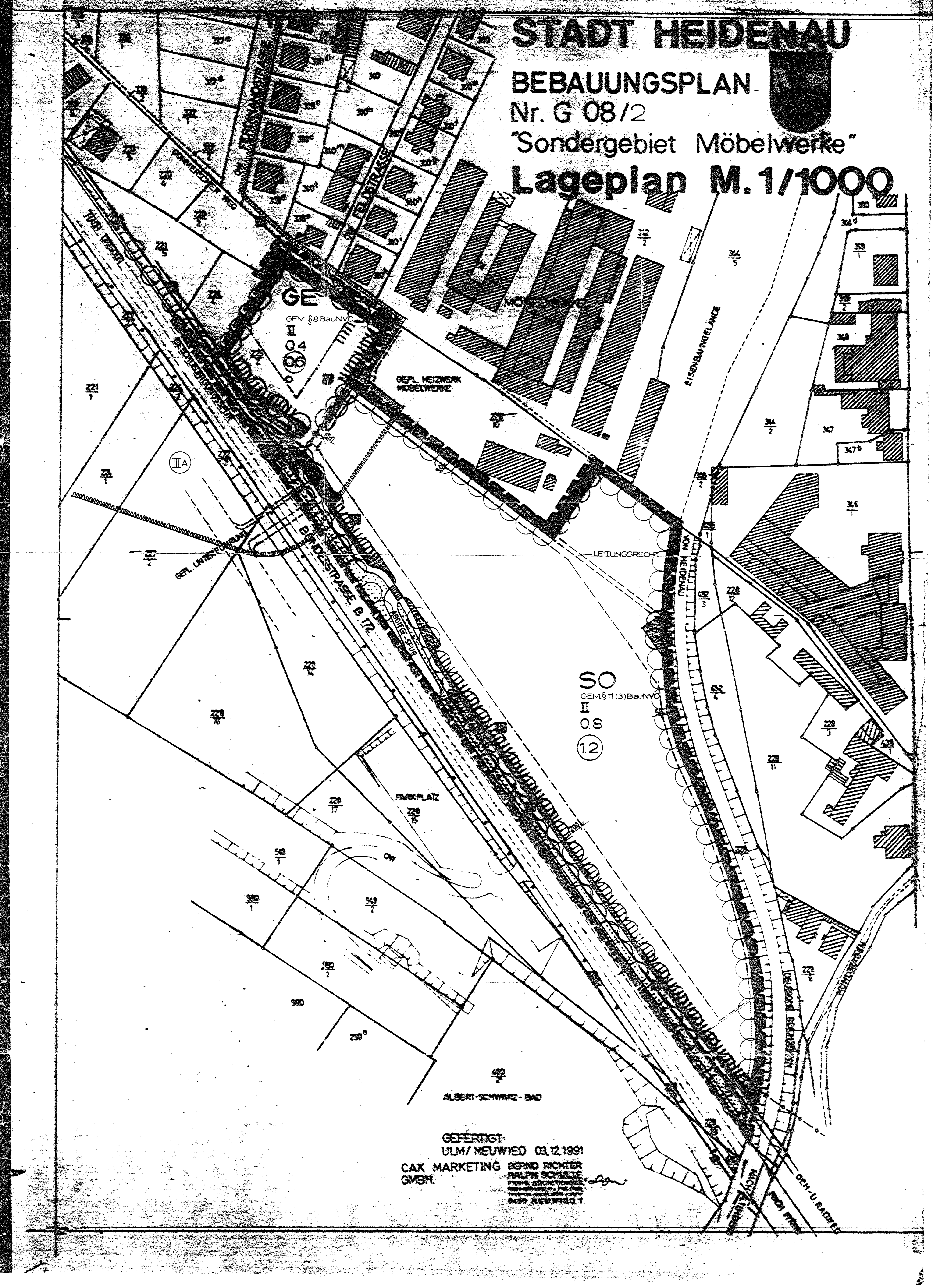
STADT HEIDENAU

BEBAUUNGSPLAN
Nr. G 08/2
"Sondergebiet Möbelwerke"
Lageplan M.1/1000



GEFERTIGT:
ULM/NEUWIED 03.12.1991
CAK MARKETING GMBH.
BERND RICHTER
RALPH SCHULTE
FREIE ARCHITEKTEN
5450 NEUWIED 1

Beschluß der Stadt Heidenau zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
"Sondergebiet Möbelwerke" G 08 / 2

ZEICHENERKLÄRUNG (Teil B)

GE	Gewerbegebiet
SO	Sondergebiet Einzelhandel
0.8	Grundflächenzahl
(1.2)	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
II	Vollgeschosse
— · — · —	Baugrenze
▭	Verkehrsfläche Straßenbegleitgrün
P	Parkplätze
⟷ 20	Maßangabe in Meter
▨	private Grünfläche
◎	Anpflanzung von Bäumen vorhanden
○	Anpflanzung von Bäumen neu
—◇—◇—◇—◇—	überörtliche Wasserleitung
- - - Lr - - -	Leitungsrecht: Stromkabel
▬ ▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—●—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
┆⋯⋯⋯┆	Fläche für den Gemeinbedarf: Vorhaltefläche für einen späteren Rad- und Fußgängerüberweg

Hinweis:

▨	bestehende Gebäude
☒	abzubrechende Gebäude
224/2	Flurstücksnummer
—o—	Flurstücksgrenze
┴┴┴┴	Böschung
III A	Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III A

REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN

(Bezug: Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Dresden am 27.08.1992)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

1. Art der baulichen Nutzung:
   - 1.2 NEU Bau- und Gartenmarkt mit max. 10.000 m² Verkaufsfläche

15. Umwelt / Gewässerschutz:
   - NEU Im Gebiet der Trinkwasserschutzzone III sind alle gesetzlich notwendigen, baulichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers durch den jeweiligen Vorhabenträger zu realisieren.

17. Bepflanzung:
   - 17.3 NEU Alle Fassaden sind optimal mit Klettergehölzen zu begrünen und soweit sinnvoll mit Blumenkästen zu bepflanzen.
   - 17.4 NEU Attraktive Ruhebereiche mit Sitzzonen sind vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil C)

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

~~z.B. Tankstelle, Autozubehör~~

1.2 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO, Einzelhandel

- Bau- und Gartenmarkt ~~mit einer Verkaufsfläche von 9.000 m².~~
- Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude.
- Es dürfen nur fachmarkttypische Waren geführt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal 1,2
Anzahl der Vollgeschosse maximal II

3. Höhe der baulichen Anlagen:

Die Hauptgesims- bzw. Traufhöhe entlang der Bundesstraße darf 10 m nicht überschreiten (gemessen von der Straßenoberkante). Einzelne geneigte Flächen zur Auflockerung der Dachlandschaft dürfen weitere 5 m höher sein.

4. Bauweise:

4.1 Im Gewerbegebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Im Sonstigen Sondergebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt.

5. Verkehrsflächen:

5.1 Verkehrsbauwerke, die nach der Realisierung in das Eigentum der öffentlichen Hand übergehen, bedürfen der vorherigen Abstimmung in der Planung mit den dazu zuständigen Behörden.
5.2 An- und Abböschungen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen, entsprechend der geplanten Straßenführung vorzunehmen.
5.3 Entlang der Bundesstraße ist eine Schutz- und Freihaltezone von 20.0 m - gemessen vom äußersten Fahrbahnrand - von jeglicher Bebauung freizuhalten. Provisorische Bauwerke, Parkplätze und Grünanlagen können mit Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung zugelassen werden.
5.4 Entsprechend der behördlichen Auflagen sind Angriffs- und Freihalteflächen sowie Fluchtwege für die Rettungsdienste einzurichten und zu unterhalten.

6. Parkplätze:

6.1 PKW-Abstellplätze müssen undurchlässige Beläge erhalten und mit der Entwässerung an das Kanalnetz angeschlossen werden.
6.2 Kfz.-Stellplätze sind in ausreichender Anzahl zu schaffen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes haben die Festlegungen im gemeinsamen Einführungserlaß zur Bauordnung vom 20.07.1990 Gültigkeit. Als Stellplatz-Mindestfläche werden 2,5 x 5,0 m festgelegt. Die Tiefe des Stellplatzes kann auf 4,5 m reduziert werden, wenn ein vorderer Überstand gewährleistet ist durch Anlage einer Grünfläche. 3% der Stellplätze ist in Eingangsnähe für Behinderte vorzusehen.
6.3 Zwischen den doppelreihigen Stellplätzen ist ein 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit hochstämmigen Bäumen nach Grünordnungsplan zu bepflanzen.
6.4 Für Sonderaktionen und Saison-Ausstellungen dürfen xax. 3% der Grundstücksfläche verwendet werden. Parkplatzflächen dürfen nur mit verwendet werden, wenn die entsprechende Mindestzahl gemäß Punkt 6.2 nicht unterschritten wird.

7. Emission / Immissionen:

7.1 Die Bebauung an der Feldstraße ist wirksam gegen die Auswirkung der Tankstelle zu schützen. Bei der weiteren Planung sind im Bauantrag die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" einzuhalten.
7.2 Beim Bau- und Gartenmarkt sind die Maßnahmen des Schallschutzes wie unter 7.1 anzuwenden. Der Lieferbetrieb ist nur in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr an Arbeitstagen gestattet. Lieferbetrieb an Sonn- und Feiertagen ist ausgeschlossen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers und der Stadt Heidenau zu belasten.
Bei Grundstücksteilungen sind dringliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen.

9. Bodendenkmäler:

9.1 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
9.2 Diese Bedingung ist schriftlich im Wortlaut, den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß auf deren Baustellen vorliegen.

10. Ver- und Entsorgung:

Die Betriebe im Planbereich sind verpflichtet, alle notwendigen Vorplanungen und Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern in eigener Regie und auf eigene Kosten durchzuführen und verpflichten sich zur ordnungsgemäßen Anbindung an vorhandene und evtl. geplante Leitungen bzw. Systeme.

11. Gebäudegestaltung:

11.1 Bei der Gebäudegestaltung ist darauf zu achten, daß Materialien wie z.B. Kunststoffolien, bituminöse Dachbahnen usw., die sichtbar bleiben, ebenso wie reflektierende Materialien als Dacheindeckung und als Fassadenverkleidung, nicht verwendet werden dürfen.
11.2 Die Dachlandschaft ist abwechslungsreich zu gestalten. Geneigte Dächer sind ab 15° Neigung zulässig. Flachdächer für größere Gebäude sind, soweit von der Straße einsichtig, extensiv zu begrünen (über 200 m²).
11.3 Geschlossene Fassadenflächen ab einer Länge von 30 m sind durch architektonische Stilmittel, wie Rankgerüste über Dach, Natur- bzw. Werksteinlisenen, Verglasungen etc. zu unterbrechen.
11.4 Die Einordnung der Gebäude erfolgt parallel zur B 172.
11.5 Dachaufbauten für die Haustechik sind zu bündeln und integriert zu gestalten.
11.6 Anlieferungs- und Wirtschaftshöfe sind durch Hecken abzuschirmen.
11.7 Die farbliche Abstimmung der Baukörper hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

12. Werbeanlagen:

12.1 Für Werbeanlagen haben die Festlegungen im gemeinsamen Einführungserlaß zur Bauordnung vom 20.07.1990 Gültigkeit.
12.2 Werbung ist nur für den jeweils ansässigen Betrieb, bzw. angegliederte Betriebe und deren Produkte zulässig. Reine Fremdwerbung ist untersagt. Lichtreklame mit wechselnden Lichtreflexen ist unzulässig.
12.3 Werbeanlagen im Bereich der Freihaltezone B 172 bedürfen der behördlichen Zustimmung. Im Bereich der Zufahrt ist eine Werbeanlage mit den einzelnen Firmenhinweisen in angemessener Größe zulässig.
12.4 Werbeanlagen dürfen die Traufkante nicht überschreiten.

13. Freileitungen / Antennen:

13.1 Dauerhaft installierte Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen für die Stromversorgung unzulässig.
13.2 Für Antennen- und Empfangsanlagen haben die Festlegungen im gemeinsamen Einführungserlaß zur Bauordnung vom 20.07.1990 ~~Gültigkeit.~~

14. Einfriedungen:

14.1 Die Betriebsgrundstücke dürfen nur mit lebenden bzw. begrünten Einfriedungen umgeben werden. Maschendraht- und Gitterzäune sind nur zulässig, wenn die Einfriedung 1 m hinter der Grundstücksgrenze errichtet wird, oder auf der Grenze bei nachbarschaftlicher Abstimmung und mit Rankgewächsen eingegrünt und dauerhaft gepflegt wird.
14.2 Die Höhe der Einfriedung wird im Bereich der öffentlichen Geh- und Fahrwege auf 1,50 m und an den sonstigen Grundstücksgrenzen auf 3,00 m begrenzt.

15. Umweltschutz / Gewässerschutz:

Zum Schutz des Grundwassers sind alle anfallenden Abwässer, einschließlich der von Verkehrs- und Stellflächen anfallenden Niederschlagswässer, in den öffentlichen Kanal der Stadt Heidenau einzuleiten. Eine Versickerung ist ausgeschlossen, mit Ausnahme der anfallenden Dachwässer.
~~Im Bereich der Tankstelle ist der neueste Stand der Technik einzuhalten.~~

16. Abfälle:

Im Bereich der Tankstelle sind die anfallenden Abfallprodukte bzw. Leichtflüssigkeiten schadlos zu beseitigen bzw. zu verwerten. Das beim Bau- und Gartenmarkt anfallende Verpackungsmaterial ist gemäß Abfallgesetz und Abfallwirtschaftssatzung vorrangig der Verwertung zuzuführen.

17. Bepflanzung:

17.1 Der Grünordnungsplan (GOP) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
17.2 Bei Einreichung eines Baugesuchs ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

BEGRÜNDUNG (gemäß § 9 (8) BauGB) (Teil D)

1. Standort:

Stadt Heidenau, Gemarkung Gommern, Flächen Nr. 228/21 und 225/2.

Der Planbereich umfaßt ca. 3,5 ha.

2. Flächennutzungsplan:

Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Heidenau wird zur Zeit durch die Firma Dorsch Consult, Dresden, erarbeitet.
Das Grundstück Fl.- Nr. 228/21 ist als Sondergebiet dargestellt.

3. Raumordnung und Landesplanung:

Die landesplanerische Abstimmung wurde am 22.05.1991 im Landratsamt Pirna durchgeführt mit dem Ergebnis, daß ein gesondertes Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

4. Städtebauliche Begründung:

Die Stadt Heidenau ist mit etwa 23.000 Einwohnern Mittelzentrum im Kreis Pirna. Die unmittelbare Nähe der Großstadt Dresden im Westen und die Nähe der Kreisstadt Pirna im Osten bewirkt einen Verflechtungscharakter mit einer weiter zu entwickelnden Infrastruktur.

Die vorhandene Infrastruktur sichert bis jetzt der Bevölkerung eine Mindestausstattung für verschiedene Bedarfsgüter, schließt jedoch die Ansiedlung zeitgemäßer Handelsformen und -branchen im Innenstadtbereich weitgehend aus.

Der geplante Bau- und Gartenmarkt stellt aufgrund der dort zum Verkauf kommenden sperrigen Waren keine Konkurrenz für die Innenstadt von Heidenau dar, in der auch alternativ kein derart geeignet großes Grundstück zur Verfügung steht.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes im Anschluß an das Kerngebiet der Stadt Heidenau deshalb anzustreben. Damit kann ein Teil der Kunden als Fußgänger oder Radfahrer das Sondergebiet über die Feld- bzw. Ferdinandstraße sowie über den geplanten Geh- und Radweg parallel zur B 172 erreichen.

Das geplante Dienstleistungs- und Verwaltungsgebäude ergänzt das Angebot erforderlicher Flächen des Kerngebietes der Stadt Heidenau.

Die geplante Tankstelle berücksichtigt ein dringendes Bedürfnis des Kfz-Verkehrs, da bisher auf der Strecke der B 172 Pirna-Dresden (rechts) keine Tankstelle vorhanden ist.

5. Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung an die Bundesstraße wurde bereits im Dezember 1990 durch das Amt für Verkehrsplanung Dresden befürwortet.
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der B 172 nach dem Prinzip "rechtsrein" und "rechtsraus". Eine weitere Erschließung von der Ferdinandstraße hat sich als undurchführbar erwiesen, da die dort entstehenden Lärmprobleme durch Kunden- und Andienungsverkehr nicht lösbar sind. Die südlichen Teile der Feld- und Ferdinandstraße sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, bei der die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können.

6. Notwendigkeit des Bebauungsplanes:

Die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes ist eine Voraussetzung zur Sanierung der Möbelwerke Heidenau GmbH und damit der Erhaltung von rund 150 Arbeitsplätzen.

Am Sanierungskonzept und beim dazu nötigen Verkauf des ungenutzten und für den Weiterbetrieb unnötigen Grundstücks der Möbelwerke hat die Treuhandanstalt, Niederlassung Dresden, maßgeblich mitgewirkt.

Als Verpflichtung des Erwerbers bzw. des Betreibers des Bau- und Gartenmarktes ist maßgebend, daß mindestens 20 Mitarbeiter der Möbelwerke Heidenau GmbH, die zur Sanierung freigesetzt werden müßten, auf Dauer in dem neu zu schaffenden Betrieb zu beschäftigen sind.

Insgesamt werden im Planbereich ca. 120 Arbeitsplätze geschaffen.

Die Investitionssumme des Sondergebietes beträgt rund 18 Mio. DM.

7. Vollgeschosse:

Die Bebauung erfolgt überwiegend in zweigeschossiger Bauweise. Daher wird die Festsetzung von II Vollgeschossen zulässig erforderlich.

8. Umweltschutz, Landschaftsgestaltung:

Das Areal liegt in der Schutzzone III der Trinkwassererfassungsanlage des Wasserwerkes Gommern. Zum Schutz des Grundwassers werden alle anfallenden Abwässer, einschließlich der von Verkehrs- und Stellflächen anfallenden Oberflächenwässer in den öffentlichen Kanal der Stadt Heidenau eingeleitet. Die Dachwässer werden in den Untergrund versickert, soweit dies technisch möglich ist.
Der größte Teil des Plangebietes wurde früher als Hopfenanbaufläche genutzt; Altlasten können ausgeschlossen werden.

Die bisher schon teilweise vorhandene Begrünung entlang der B 172 wird durch die Maßnahmen der Grünordnungsplanes verstärkt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Heidenau, 16.03.1992 i.V.
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Bürgermeister

2. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden. am 20.02.1992

Heidenau, 16.03.1992 i.V.
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heidenau, 16.03.1992 i.V.
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.03.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heidenau, 27.03.1992 i.V.
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am Flurstück 225/2. 228/21, ~~sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung~~ werden als richtig bescheinigt.

Pirna, den 27.10.92
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Katasteramt

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A); Zeichenerklärung (Teil B); Textliche Festsetzung (Teil C); Begründung (Teil D) und Verfahrensvermerk, wurde am 26.03.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.03.92 gebilligt.

Heidenau, 27.03.1992 i.V.
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A); Zeichenerklärung (Teil B); Textliche Festsetzung (Teil C); Begründung (Teil D) und Verfahrensvermerk, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.08.1992 Az.: 52-2511-2-15/92-1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Heidenau, 28.08.1992 i.V.
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.10.92 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom
Az.: bestätigt.

....
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B - D), wird hiermit ausgefertigt.

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

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

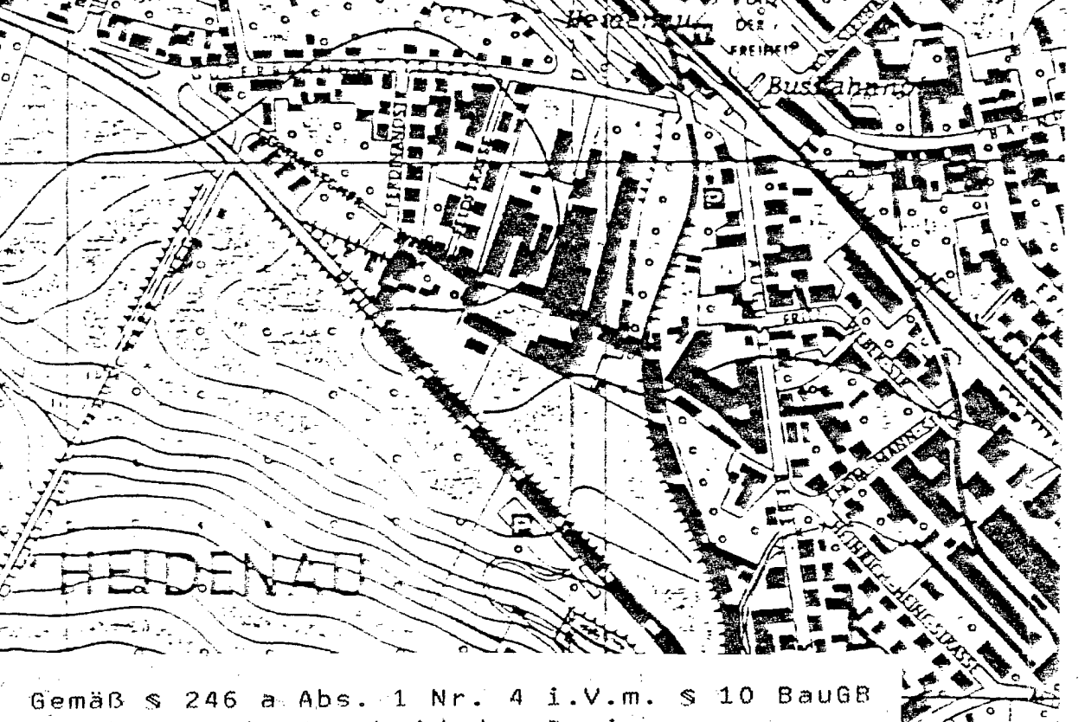
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

....
Ort, Datum, Stempel Unterschrift Bürgermeister

G 08/2

"Sondergebiet Möbelwerke"

Übersichtsplan



Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 10 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 27.08.92 (Az.: 52-2511-2-15/92-1)
Dresden, den 02.11.1992
Im Auftrag
Dr. Blanek
Abteilungsleiter

CAK MARKETING GMBH ULM

BERND RICHTER
RALPH SCHULTE
FREIE ARCHITEKTEN

RHEINSTRASSE 17
5450 NEUWIED 1
TEL.(02631)2951 +24811
TELEFAX (02631) 24002

TAUNUSBLICK 2A
6251 GÜCKINGEN
TEL.(06432)81012+81013
TELEFAX (06432) 81038

ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
RICHTER BERND
FREIER ARCHITEKT
MITGLIED NR.