

Bebauungsplan

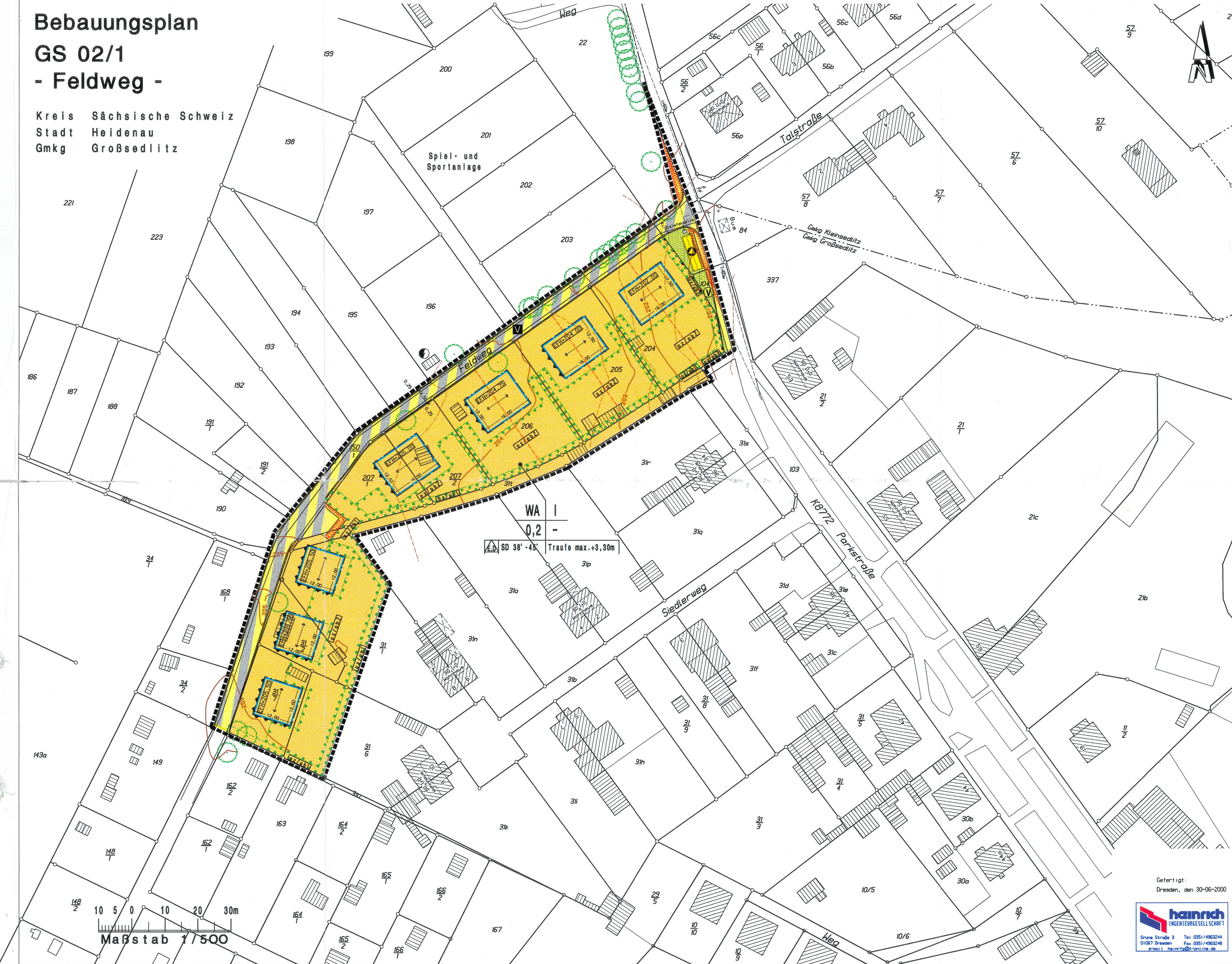
GS 02/1

- Feldweg -

Kreis Sächsische Schweiz

Stadt Heidenau

Gmk Großsedlitz



PLANZEICHENERKLÄRUNG
§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 9 (1) 11 BauNVO)
WR = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

HÖHE DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 9 (1) 11 BauNVO)
GRZ = Grundflächenzahl (Flächenmaß) (§ 9 BauNVO)

BAUWEISE UND BAUGRENZE
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 9 (1) 11 BauNVO)
Z = Zahl der auszubauenden Grundstücke (§ 9 BauNVO)
TH = Traufhöhe (Flächenmaß) u. Traufhöhe (Flächenmaß) (§ 9 BauNVO)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
Bauhöhe (Flächenmaß) (§ 9 BauNVO)
Gründflächenzahl (Flächenmaß) (§ 9 BauNVO)
Flächen für die Bebauung freizuhalten sind (Flächenmaß) (§ 9 BauNVO)
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt (Flächenmaß) (§ 9 BauNVO)
Bereich zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) (Flächenmaß) (§ 9 BauNVO)
Stellung der baulichen Anlagen (Flächenmaß) (§ 9 BauNVO)

VERKEHRSFÄHIGKEIT
(§ 9 (1) 11, (2) u. (6) BauGB)
V = Öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsflächen)

FÜLLSCHRIFT DER NUTZUNGSABGABE
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Bauweise
Dachform u. Dachneigung
Höhenfestsetzung

RECHTSGRUNDLAGE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Erlass vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.08.1990 (BGBl. I S. 885 u. 1124)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Sächsische Bauordnung (SachBO) i. d. F. v. 18.03.1999 (SachBOV S. 86) berichtigt am 15.04.1999 (SachBOV S. 186)

In Ergänzung der Darstellungen in Lageplan wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 9 (1) 11 BauNVO)
WR = Allgemeines Wohngebiet (WR) (§ 4 BauNVO)

In Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind Schall- u. Spieleschuttfestsetzungen sowie Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.

In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 9 (1) 11 BauNVO) entsprechend Planzeichenschrift, es bedeuten:

1.2.1 GRZ = Grundflächenzahl siehe Planzeichenschrift § 16 (2) BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO, die Höchstgrenze.

1.2.2 GRZ = Grundflächenzahl siehe Planzeichenschrift § 16 (2) BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO, die Höchstgrenze.

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i. V. m. § 2 (4) 6 SachBO) entsprechend Planzeichenschrift, es bedeuten:

1 = ein Vollgeschoss (als Höchstgrenze) zulässig

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO) entsprechend den Planzeichenschriften, es bedeuten:

EA = nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Firstschränkung entsprechend Planzeichenschrift

1.6 Gebäudehöhen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 9 (1) 11 BauNVO, § 2 (3) SachBO)
Die Höhe der Gebäude darf die folgenden Werte, gemessen von Erdgeschosshöhe bis Traufhöhe (Schnitt Außenwand mit Dachstuhl) nicht überschreiten (siehe auch Pkt. 1.9)
Siehe Planzeichenschrift

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Bauteile nach § 9 (7) SachBO sind in den nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.
Abweichend hiervon ist pro Gebäude nur eine Nebenanlage zulässig.

1.8 Gärten und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Gärten und Stellplätze sind in den überbauten Grundstücksflächen, sowie in den Grundstücksflächen, die nicht durch Pflanzgebiete abgegrenzt sind zulässig.

1.9 Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschosshöhe) über NN, siehe Planzeichenschrift.

1.10 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Die zeichnerische Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen gibt die maximale Ausdehnung wieder.
Zur Befestigung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksflächen sowie Hangsicherungen, die aus geologischen Gründen erforderlich sind, auf den Grundstücken zu dulden und dürfen nicht verändert werden.

1.11 Sichtfelder, Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sich benachbarenden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung freizuhalten, wobei als sich benachbarend alle Gegenstände über 0,80 m Höhe gelten.

1.12 Vorkerkern zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 (1) 24 BauGB)
In gekennzeichneten Bereich sind für Wohn- u. Schlafräume Schallschutzfenster der Klasse 3 vorgeschrieben.

1.13 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 1 BauGB)
Pro Grundstück ist an jedem neu errichteten Gebäude ein Einbaustein für Federleiste oder Holzbalkenrührer (z.B. Hauswirtschaftsraum) anzubringen. Kellerschächte sind mit Gittern zu sichern, daß keine Abfälle abfließen können.

2. BAUPRÜFUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB)

2.1 Dachform (§ 9 (1) 2 BauGB) (Öffentliche Grünfläche)
SD = Satteldach Dachneigung 35°-45°

2.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 9 (1) 11 BauNVO)
Ergänzend zu § 9 (1) 11 BauNVO wird festgelegt:
pro Einzelhaus = 2 Garagen oder Stellplätze
pro Doppelhaus = 2 Garagen oder Stellplätze

2.3 Außen Gestaltung (§ 12 SachBO)
2.3.1 Mit Ausnahme von Flur 204 sind Dachbänke und Gegenstände zugelassen. Dachbänke dürfen eine maximale Länge von 2,5 m nicht überschreiten und müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1 m haben. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,5 m betragen.
Gegenstände sind nur an der von der Straße abgewandten Seite zulässig. Sie dürfen am Fuß 1/2 der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten und müssen mind. 0,75 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes bleiben. Dachbänke dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
Ortsgang max. 0,20 m und Traufe max. 0,30 m.

2.3.2 Für die Dachgestaltung sind die handelsüblichen rotenbraunen Tonziegel zulässig. Betonsteine, glasierte Dachsteine, Schieferdeckung sowie andere Farben sind nicht zulässig.

2.3.3 Für Außenwände sind Putzfasen in gedeckten Farbönen festgelegt. Reines Weiß ist nicht zulässig. Die für die Region typischen Giebel- und Ockertöne, sind zu bevorzugen. Nicht zulässig sind flächige Verkleidungen mit Platten, Blechen oder ähnlichen Materialien. Ebenso unzulässig ist die Verwendung großformatiger, glänzender, spiegelfarbig oder grell gefärbter Flächen. Die Fassaden der Nebengebäude sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.
Es sind nur hochrechteckige Fensterformate (Kopplung möglich) zulässig. Polygonale Erker sind nicht erlaubt.

2.3.4 Bei Gärten sind extensive begrünte Flachdächer vorgesehen. Material und Farbe der Außenwände muß dem Hauptgebäude entsprechen oder damit korrespondieren.
Bauhöhe ist können Satteldächer zugelassen werden.

2.4 Außenanlagen (§ 9 u. 10 SachBO)

2.4.1 Alle Einfriedungen sind entweder als lebende Einfriedung (entsprechend Planzeichenschrift Pz/Pb1), einfache Holzzaune im natürlichen Holzton oder als Sperrzaune aus Holzpfosten, jeweils bis max. 1,2 m Höhe zulässig. An öffentlichen Straßen und Wegen sind die Einfriedungen um 0,25 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

2.4.2 Ebenen, nicht überdachte PKW-Stellplatzflächen sind so herzustellen, daß das Oberflächenwasser versickern kann. Dabei ist ein Abfließen von kleiner als 0,5 einzuhaltenden Schottersteinen, Rasengittersteinen, Rasengittersteinen.

2.5 Herbeianlagen (§ 13 SachBO)
Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße 8772 sind in einem Streifen von 5 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Herbeianlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) sind Herbeianlagen (Lilföckchen) zulässig.

2.6 Anlagen zur Telekommunikation
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) sind Anlagen zur Telekommunikation (Telefonzelle) zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird in Zuge von Bauarbeiten unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landestamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt als technische Behörde zu benachrichtigen.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig während der Ausführung der Bauarbeiten zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.

3.2 Gesetz zum Schutz der Kulturlandschaften
Beim Vollzug der Planung ist mit unbekannten Funden zu rechnen. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten müssen in gesamten betroffenen Areal archäologische Prospektionen durchgeführt werden. Zu Prospektionszwecken werden auf der Fläche unter Anleitung des LfA geschweigt (Bagger mit Beschuttboden) die oberen Bodenschichten bis auf das archäologisch relevante Niveau (meist der gewachsene Boden) abgetragen. Den Umfang der Flächenprospektion bestimmt der Vertreter des LfA vor Ort. Die Kosten der Prospektion und der evtl. folgenden Ausgrabung hat nach § 14 Abs. 3 des SächsBO der Verursacher (Bauherr) zu tragen.
In Falle einer notwendigen archäologischen Ausgrabung muß zwischen dem Landestamt für Archäologie und dem Verursacher eine Grabungsvereinbarung abgeschlossen werden. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrags hat durch das Regierungspräsidium Dresden zu erfolgen.
Auf die Abwendung von Ordnungswidrigkeiten nach § 93 DStG wird hingewiesen.

3.3 Für Erdarbeiten wird auf § 202 BauGB verwiesen.
Unvollständiger Erdaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Bepflanzung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Bauarbeiten ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzusieben. Er ist von übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen abzubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

3.4 Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweiszeichen für Erreichbarkeitsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 125 (1) BauGB).

3.5 Rabattenanordnung
Für die Rabattenanordnung sind Einzelabfallentsorgungsanlagen auf den Grundstücken in ausreichender Größe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vorzusehen.
Die Bestimmung des ersten Gesetztes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz in Freistaat Sachsen (EGBB) (SachBO) ist zu beachten. (RdG), der Sächsischen Bauordnung und der Abfallwirtschaftsordnung des Landkreises Sächsische Schweiz vom 01.02.1995 sind dabei einzuhalten.
Eine Sammelstelle für Wertstoffe (§ 9 Abfallwirtschaftsordnung) im Wohngebiet ist vorhanden.

3.6 Feuerungsanlagen müssen schadstofffrei/-arm sein, den Stand der Technik und den sicherheitstechnischen Bestimmungen entsprechen. Mineralische Festbrennstoffe sind nicht zulässig.

3.7 Ritzlöten
Es ist keine Eintragung in der aktuellen Ritzlötenverzeichnis vorhanden. Sollten in Zuge der Bauarbeiten Ritzlöten (wie die Ritzlöten, Einzelkammerverkopplung, Mineralisier- u. a.) festgestellt werden, so ist die zuständige Behörde (LfA, StBA) unverzüglich zu informieren.

3.8 Bestehende Anlagen der Telekom
Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Telekom frühzeitig zu informieren, um bestehende Anlagen rechtzeitig zu sichern.

4. GRUNDFESTSETZUNGEN NACH (§ 9 Abs. (1) BAUGB)

4.1 Pflanzgebiet (§ 9 (1) 2 BauGB) (Öffentliche Grünfläche)
Anlage von Landschaftsrosen aus standortgerechten Kräutern und Gräsern, sowie straßenbegleitenden Gehäusen und Sträuchern.

4.2 Pflanzgebiet (§ 9 (1) 2 BauGB) (Private Grünfläche)
Bei der Begrünung der Privatgrundstücke ist der öffentliche Charakter der Umgebung besonders zu berücksichtigen, wobei jedoch auch dem persönlichen Gestaltungswillen der Hauseigentümer Rechnung getragen werden sollte. Die Verwendung von Nadelbäumen ist begrenzt zulässig, wobei jedoch diese nur eine maximale Höhe von ca. 3 m erreichen sollen. Fremdländische Nadelbaumarten sind nicht zu verwenden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig, die Verwendung von Dünger ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

4.3 Pflanzbindung (§ 9 (1) 2 BauGB) (Anlage von Hecken)
Es sind zweireihige, 2 m breite Hecken anzulegen. Es sind zweimal verpflanzte Sämlinge zu verwenden, die bei zweireihigen Hecken in einem Abstand von 2 m und bei einreihigen Hecken in einem Abstand von 1 m zu setzen sind. Das spontane Aufkommen von einheimischen Arten ist unerschwerzt, so daß dies positiv auf die Artenvielfalt der Tierwelt auswirkt. Auf Arten mit giftigen Teilen wie Früchte, Blätter, Äste etc. ist zu verzichten, um eine mögliche Vergiftungsgefahr von Kleinkindern zu verhindern.
Die Hecken sind nach einer Frist von ca. 10 Jahren im Bestand von ca. 4-5 Jahren abschleissweise auf den Stock zu setzen, um den geschlossenen Charakter der Pflanzung zu erhalten.

Pz/Pb1 : Anlage von Hecken aus standortgerechten Sträuchern
Folgende einheimische Bäume sind zu verwenden:
Wissenschaftlicher Name Deutscher Name
Rosa canina Heckenrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Feldorn Feldorn
Hainbuche Hainbuche
Roter Hainbuche Roter Hainbuche
Hornveilchen Hornveilchen
Zweigriffliger Heidekraut Zweigriffliger Heidekraut
Eingriffeliger Heidekraut Eingriffeliger Heidekraut
Schlehe Schlehe
Hundertee Hundertee
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

4.4 Pflanzbindung (§ 9 (1) 2 BauGB) (Pflanzen von Einzelbäumen)
Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer Laubbau bzw. Obstbaum zu pflanzen, wobei zweimal verpflanzte Sämlinge mit 1,0 - 2,0 m Höhe zu verwenden sind. Die Laubbäume sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflanzgebühren sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken (z.B. Pflege der Krone zum Schutz der angrenzenden Gebäude). Das vorhandene Ritz- und Totholz ist zu erhalten, wobei eine rechtzeitige Nachpflanzung notwendig ist.
Für die Pflanzung von Obstbäumen sind alte Hochstamm-Obstbaumarten zu verwenden, die für die Region typisch sind und auf Grund ihrer geringen Anfälligkeit für Schorf und Mehltau nur einer geringen Pflege bedürfen. Die Baumkronen sind alle 3-4 Jahre auszudünnen, um die Ertragsfähigkeit der Bäume zu erhalten.

Pz/Pb2 : Pflanzen von Einzelbäumen, wobei alte Hochstamm-Obstbaumarten und/oder standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden sind.
Folgende einheimische Laubbäume sind zu verwenden:
Wissenschaftlicher Name Deutscher Name
Rosa canina Heckenrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Feldorn Feldorn
Hainbuche Hainbuche
Roter Hainbuche Roter Hainbuche
Hornveilchen Hornveilchen
Zweigriffliger Heidekraut Zweigriffliger Heidekraut
Eingriffeliger Heidekraut Eingriffeliger Heidekraut
Schlehe Schlehe
Hundertee Hundertee
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

5. VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
Beschluss am 29.10.1998
Öffentliche Bekanntmachung am 13.11.1998

§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER
Beschluss am 25.02.1999
Planungsphase am 12.03.1999
Öffentliche Darlegung und Erörterung am 24.06.1999

§ 3 (2) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Beschluss am 24.06.1999 / 28.04.2000
Planungsphase am 24.06.1999 / 28.04.2000
Behandlung der Bedenken und Anregungen am 24.06.1999 / 28.04.2000

§ 4 (1) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Frühzeitige Beteiligung am 25.02.1999 / 24.06.1999 / 28.04.2000
Benachrichtigung am 28.03.1999 / 04.06.2000 / 28.04.2000 / 15.02.2001

§ 10 (1) BESCHLUSS ÜBER DEN BEWERTUNGSPLAN
Beschluss und Anregungen am 27.04.2000 / 20.07.2000
Satzungsbeschluss am 26.10.2001 / 29.03.2001

Ausfertigung der Satzung am
30.03.2001

§ 10 (2) GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEWERTUNGSPLANES
Anzeige am 16.11.2000
Genehmigungsantrag am 05.02.2001
Erlaß des Regierungspräsidiums am 05.02.2001

§ 10 (3) INKRAFTTRETEN DES BEWERTUNGSPLANES
Örtliche Bekanntmachung am 20.04.2000

Ausfertigung der Satzung am
23.04.2001

Kreis Sächsische Schweiz
Stadt Heidenau
Gmk Großsedlitz

Bebauungsplan
GS 02/1
- Feldweg -
(mit integriertem Grünordnungsplan)

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit
Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden
vom 05. Feb. 2001
AZ: 57-2511.2007/Heidenau 2511

Dr.-Ing. Heinrich Ingenieurgesellschaft mbH
Grundstraße 152 01324 Dresden
Tel.: 0351/256397-13 Fax: 0351/256397-14
E-Mail: heinrich@ingehaus.de

Dresden, den 06. April 2001

Gezeichnet laut Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 05-02-2001
AZ.: 51-2511.2007/Heidenau 2511

Kreis Sächsische Schweiz
Stadt Heidenau
Gmk Großsedlitz

Bebauungsplan
GS 02/1
- Feldweg -
(mit integriertem Grünordnungsplan)

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit
Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden
vom 05. Feb. 2001
AZ: 57-2511.2007/Heidenau 2511

Dr.-Ing. Heinrich Ingenieurgesellschaft mbH
Grundstraße 152 01324 Dresden
Tel.: 0351/256397-13 Fax: 0351/256397-14
E-Mail: heinrich@ingehaus.de

Dresden, den 06. April 2001

Gezeichnet laut Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 05-02-2001
AZ.: 51-2511.2007/Heidenau 2511

Gefertigt:
Dresden, den 30-06-2000

hainrich
INGENIEURGESELLSCHAFT

Grundstraße 152 Tel.: 0351/256397-13
01324 Dresden Fax: 0351/256397-14
E-Mail: heinrich@ingehaus.de