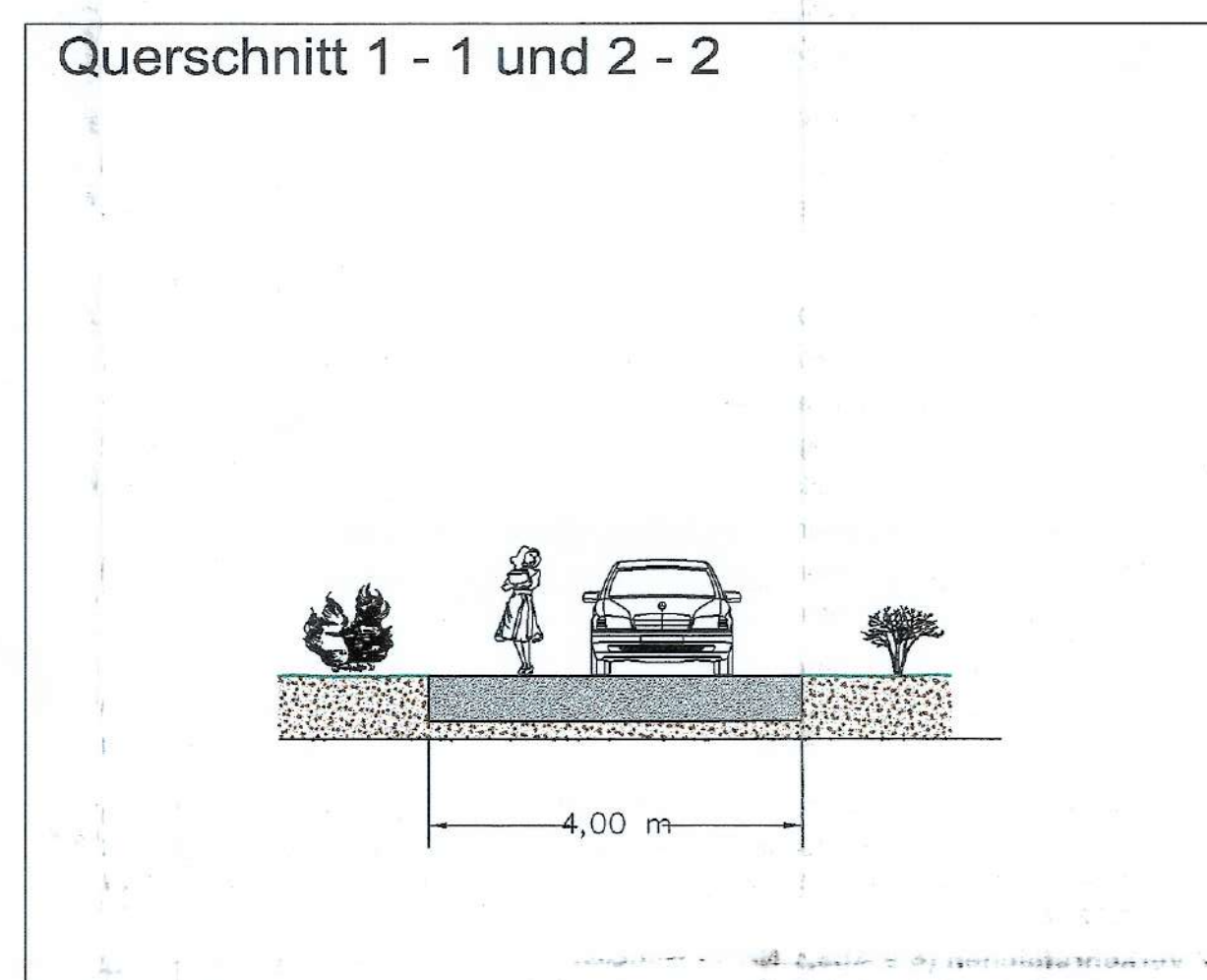
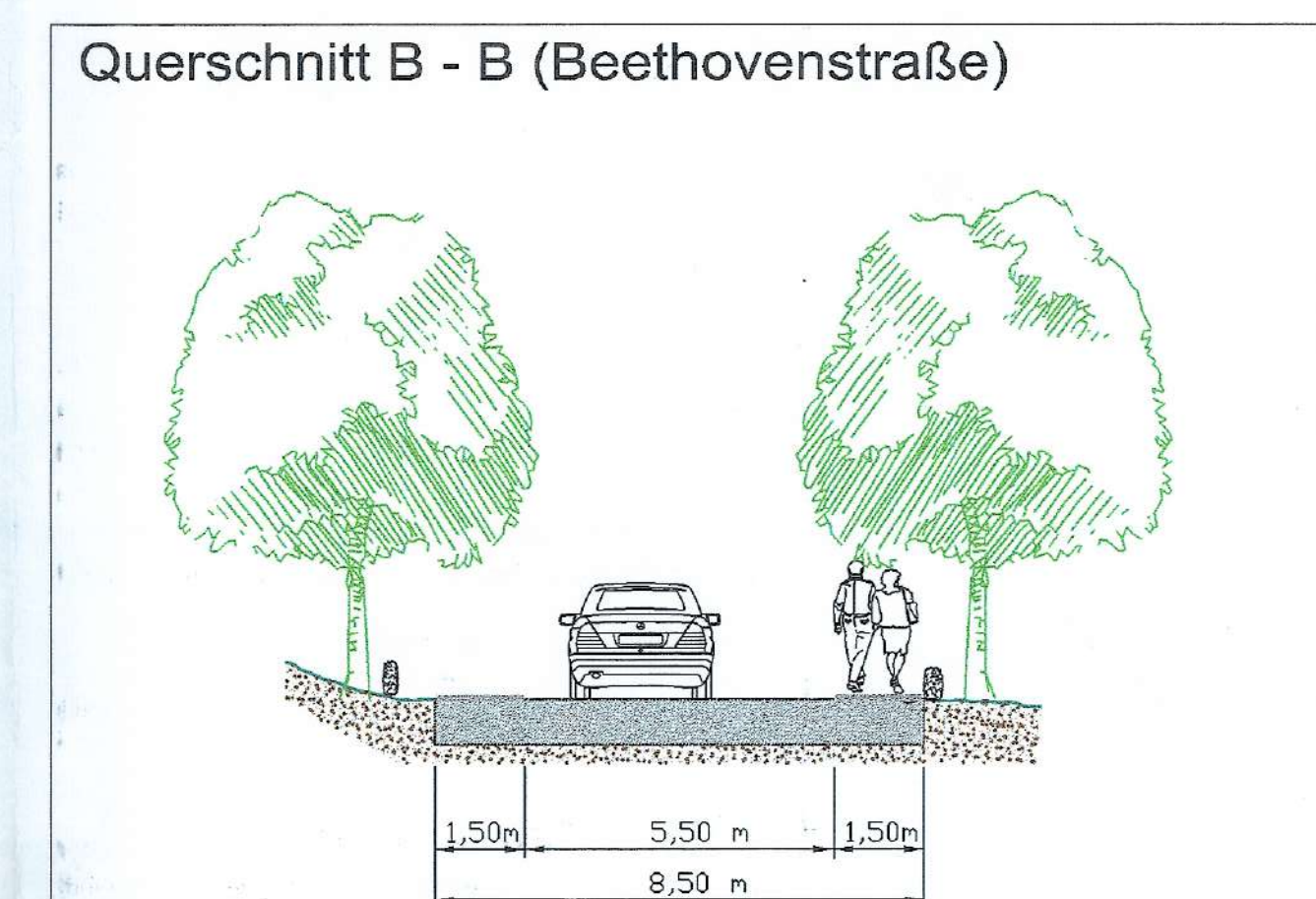




WR1	WR 2	WR 3	WA
WR II	WR II	WR I	WA II
0.4 0.8	0.3 0.6	0.4 0.4	0.4 0.8
WD/SD 35°-40°	SD 35°-40°	SD 35°-40°	WD/SD 35°-40°



PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach PlanZV 90
ZEICHEN FÜR FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1-4 und 7 BauGB)

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

- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. 1 Vollgeschö)
- Zahl der Vollgeschosse zwingend (z.B. 2 Vollgeschosse)
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (z.B. 0.3)
- Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (z.B. 0.3)

FH=9.0 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß (z.B. 9.0 m)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- Firstrichtung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Grünordnerische Festsetzung Klimaschutz)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

- St Stellplätze
- Ca Carports
- TGa Tiefgarage
- Leitungsrecht zugunsten der für die Wartung und Pflege der Anlagen zuständigen Personen sowie der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ZEICHEN FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitung
- Bezeichnung siehe Planzeichn

ZEICHEN FÜR HINWEISE



- katastermäßiger Bestand mit eingemessenen Objekten
- Trassenachsen der Erschließungsstraßen
- Höhenlinien
- A = Art der Nutzung
- D = GRZ
- E = Bauweise/Gebäudehöhe
- B = Zahl der Vollgeschosse
- D = GFZ
- F = Dachform
- F = Firsthöhe

Einfahrtbereich für St/Ca

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- Reines Wohngebiet WR1 WR2 und WR3 (§ 3 BauNVO)
Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Nutzungsarten (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9 BauNVO)
1. Der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Unzulässigkeit von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Nutzungsarten (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1, Abs. 9 BauNVO)
1. Läden
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu berücksichtigen.
2. Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Geschosflächenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse gilt entweder als zwingend oder als Höchstzahl. Maßgebend ist der Planschnitt.
2.4 Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)
2.4.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den mit P₁ bezeichneten 15,3 gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung TGA zulässig. Die Baugrenzen und Baulinien gelten auch für den Bereich innerhalb des Erdgeschosses.
2.4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur nichtüberdachte Stellplätze zulässig. Carports, die innerhalb der mit Planzeichen 15.3 gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung Ca errichtet werden, dürfen auf der Nord- und Südseite keine geschlossenen Wände haben.
2.4.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.4.4 Zufahrten zu Stellplätzen und Carports dürfen außerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen liegen.

- 2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)
2.5.1 Firsthöhe
Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Höchstmaß. Eine Überschreitung ist nicht zulässig. Maßgebend ist die in der Planzeichnung (Rechtsplan TEIL A) festgelegte Höhe. Die Bezugshöhe ist die Straßenoberfläche bei der Trassenachse der vor dem Haus verlaufenden Erschließungsstraße.
2.5.2 Tiefgaragen
Tiefgaragen sind soweit ins Erdreich einzulassen, daß die Oberkante der baulichen Anlage maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände im Flächenmittelpunkt liegt.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Bauweise
Es ist nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im WR3 sind nur Einzelhäuser zulässig.
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Baulinien, Baugrenzen). Die Baulinien/Baugrenzen gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen.
3.2.2 Ein Abweichen von der Baulinie (Vor- oder Zurückspringen) ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig. Folgende Gebäudeteile können bis zu 1,0 m von der Baulinie abweichen:
Erker, Wintergärten, Loggien, Kellerschächte, Vordächer, Eingangstreppe, Balkone.

- 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung (Rechtsplan TEIL A) durch Richtungs Pfeile festgesetzt. Abweichungen sind nicht zulässig. Die Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in der Ausrichtung anzupassen.

- 5 Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind in der Planzeichnung (Rechtsplan TEIL A) gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.
5.2 Zur Nutzung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind nur Eigentümer und die für die Wartung und Pflege der Anlagen zuständigen Personen sowie die Versorgungsträger berechtigt. Die Nutzung dieser Flächen durch die Allgemeinheit ist nicht zulässig.
5.3 Die Begehung der mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist den für die Wartung und Pflege der Anlagen zuständigen Personen uneingeschränkt zu jeder Tageszeit zu gewähren.
- 6 Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Pflasterstraßen 1 und 2) sind in der Planzeichnung (Rechtsplan Teil A) als "private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen.
6.2 Zur Nutzung der mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind nur die Eigentümer, Anlieger und die für die Wartung und Pflege der Anlagen zuständigen Personen sowie die Versorgungsträger berechtigt. Die Nutzung dieser Flächen durch die Allgemeinheit ist nicht zulässig.
- 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Abgrenzung, Zweckbestimmung und Lage der Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung (Rechtsplan TEIL A) festgesetzt. Festsetzung 11.6.5 ist zu beachten.

- 8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In der Planzeichnung (Rechtsplan TEIL A) sind an den Knotenpunkten Beethovenstraße/Planstraße 1 und 2 Schichten festgesetzt. Die Schichten sind von jeder stichbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Benutzung (auch Stellplätze) freizuhalten. Als stichbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m gemessen über der Fahrbahnoberfläche der Sedlitz Straße.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anlage der privaten Grundstücksflächen
Die nicht überbaute Grundstücksfläche der Baufestsetzung ist mindestens zu 80% zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
Die Pflanzung von Großgehölzen ist im Bereich der Ventilationsbahnen auf die im B-Plan festgelegten Standorte zu begrenzen. Im Bereich der Ventilationsbahnen sind niedrige Strauchpflanzungen (bis maximal 2 m) in kleinen Gruppen zugelassen. Der Anteil der Gehölzfläche an der Grünfläche soll dabei 10 % nicht überschreiten.
Eine Bepflanzung oder bauliche Veränderung der festgesetzten Versickerungsflächen ist unzulässig.
- Erhaltung des Gehölzbestandes
Der Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten.
Der sich aus der Baumzustand ergebende erforderliche Ersatz ist außerhalb der durch die Ventilationsbahnen definierten Räume zu leisten. Notwendige Ersatzpflanzung sind weitestgehend unter Verwendung heimischer standortgerechter Bäume oder hochstammige Obstbäume zu errichten.
- Versickerung des Oberflächenwassers
Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt von den Fußwegen und kleinen befestigten Flächen der Nebenanlagen seitlich in die Vegetationsflächen. Die Dachentwässerung erfolgt im Falle der Einmündungseinstände in private Zuleitungen (siehe IV.1) im Falle der Mehrfamilienhäuser/Reihenhausbebauung über Versickerung in Mäulern mit folgenden Parametern:
Flächengröße 15% der zu entwässernden Fläche
Mäulertiefe maximal 30 cm
maximale Böschungswinkel im Verhältnis 1:2
Zur Erhaltung der Versickerungsmulden ist eine extensive Pflege durch eine einmalige Mahd im Jahr erforderlich.
Die Begrünung der Geländemulden erfolgt über eine Magerrasensanast. Randbereiche können mit niedrig wachsenden Weidenarten bepflanzt werden.
- Begrünung der Einrichtungen für den ruhenden Verkehr
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Grundstücksflächen ist eine Einfriedung nur zusammen mit einer Heckenpflanzung heimischer Arten zulässig. Für Heckenpflanzungen senkrecht zur Strömungsrichtung der Ventilationsbahnen ist eine Höhenbegrenzung von 0,5m erforderlich. Tiefgaragen, Stellplätze für mehr als drei PKW sowie Carports sind gemäß Pflanzgebot zu begrünen.
- Fassadenbegrünung
Groß fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 12m² sollten mit einer Begrünung versehen werden.

- Pflanzgebote (PG)
1. PG 1: Baumpflanzung auf Stellplätzen
Zwischen den Stellplätzen sind pro 4 Stellplätze ein offenes Pflanzgebot für Bäume 3. Ordnung oder Großsträucher mit Anfahrschutz sowie die Pflanzung entsprechender Gehölze vorzusehen: Verwendung finden ausschließlich Bäume mit folgenden Merkmalen:
Laubbaum, heimisch, standortgeeignet (Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus padus (Traubeneiche)).

- Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Verankerung mit 3-Box bzw. Flügeln
offenes Pflanzgebot von mindestens 2x2m
Einbau Bewässerungssystem "FF-Drän"
- PG 2: Tiefgaragenbegrünung
Tiefgaragen sind durch Oberboden mit einer Mindeststärke von 40 cm zu überdecken, mit einer Magerrasensanast zu begrünen und extensiv mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr zu pflegen.
Carport mit offener Dachkonstruktion sind durch Rankgewölbe zu begrünen (siehe auch Bauplanrechtliche Festsetzung III.1.6). Zu verwendende Arten sind:
Parthenocarpus spec. (Jungfernebe)
Clematis spec. (Waldrebe)
- PG 3: Begrünung der Carports
Carport mit offener Dachkonstruktion sind durch Rankgewölbe zu begrünen (siehe auch Bauplanrechtliche Festsetzung III.1.6). Zu verwendende Arten sind:
Parthenocarpus spec. (Jungfernebe)
Clematis spec. (Waldrebe)

- PG 4: Gehölzpflanzung auf privaten Grünflächen
Auf den gemeinschaftlichen Grünflächen des Bestandes Solitärgehölze zu pflanzen und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume sollen folgende Merkmale aufweisen: Blume 1. Ordnung, Laubbaum, heimisch, standortgeeignet.
Hochstamm, Mindeststammumfang von 14 - 16 cm
Verankerung mit Pfahl
zu verwendende Bäume: Acer platanoides (Spitzahorn), Fraxinus exelsior (Esche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde)
Die zu pflanzenden Sträucher sind folgendermaßen charakterisiert:
Qualitätsmerkmale: 2 x verpflanzt, 3 triebig, ohne Ballierung, 60-100 Höhe
Laubsträucher
geringe bis mittlere Wuchshöhe (maximal 3m)
Anteil der heimischen Arten mindestens 80 %
zu verwendende heimische Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Viburnum lantana (Waldsterne), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), Salix aurita (Ohrweide), Salix repens (Kriechweide)

- PG 5: Gehölzpflanzung an Straßen
An Straßen erfolgt die Pflanzung von Obstbäumen (Birne), wahlweise Rotdorn mit folgenden Qualitätsmerkmalen:
Hochstamm, Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Dreibock
offenes Pflanzgebot von mindestens 2 x 1m
Einbau Bewässerungssystem "FF-Drän"
Anfahrschutz

- PG 6: Gestaltung der Versickerungsmulden und -rinnen
Die Begrünung der Versickerungsbereiche erfolgt über eine Magerrasensanast. Randbereiche können mit niedrig wachsenden Weidenarten bepflanzt werden. Eine einmalige Mahd im Jahr wird zur Erhaltung der Funktionalität festgelegt.

- PG 7: Gestaltung von Einfriedungen entlang Verkehrsflächen und Grundstücksflächen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Grundstücksflächen ist eine Einfriedung nur zusammen mit einer Heckenpflanzung heimischer Arten zulässig. Für Heckenpflanzungen senkrecht zur Strömungsrichtung der Ventilationsbahnen ist eine Höhenbegrenzung von 1,5 m erforderlich.

- PG 8: Pflanzungen zur Anlage von Hecken
Zur landschaftlichen Entbindung und zur Förderung heimischer Tierarten erfolgt eine Abgrenzung des Baugebietes nach Süden durch die Anlage eines zweigeschlossenen Heckenstreifens mit einer Mindestbreite von 3 m. Als Arten sind heimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

- PG 9: Fassadenbegrünung
Zur Fassadenbegrünung sind zu verwenden:
Hedera helix (Efeu)
Clematis spec. (Waldrebe)
Parthenocarpus spec. (Jungfernebe)

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 SächsBO)

- Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
1.1 Festgesetzt werden Satteldächer beziehungsweise Walmdächer für alle Hauptgebäude mit einer Neigung von 35°-40°. Für Carports oder sonstige untergeordnete Nebengebäude sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
1.2 Dachschritte und Dachgesimse müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein. Die Gesamtlänge der Dachhänge darf max. 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten von der Fassade darf mindestens 1,5 m betragen.
1.3 Für die Dachdeckung sind ausschließlich Ziegelsteine in gedeckten, dunkelroten Farbönen zulässig. Die Verwendung von glänzenden Ziegeln ist nicht zulässig. Andere Farböne oder Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
1.4 Der Dachüberstand darf giebelseitig das Maß von 20 cm und traufseitig das Maß von 50 cm von der Fassade nicht überschreiten.
1.5 Flachdächer und festgeneigte Dächer von Nebenanlagen bis 15° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
1.6 Carports sind mit Rankgehölzen gemäß Grünordnerische Festsetzungen III.3.3 zu begrünen.
- Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 SächsBO)
2.1 Für Außenwände sind Putzfassaden in gedeckten Farbönen festgesetzt. Reines Weiß ist nicht zulässig. Bevorzugt werden sollen die für die Region typischen Gell- und Ockeröne.
2.2 Nicht zulässig sind flächige Verkleidungen mit Platten, Blechen oder ähnlichen Materialien. Ebenso unzulässig ist die Verwendung großflächiger, glänzender, spiegler oder grell gefärbter Flächen. Die Fassaden der Nebengebäude sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.
2.3 Die grünordnerischen Festsetzungen unter II. 5 sind zu berücksichtigen.

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 9 und 83 Abs. 4 SächsBO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß den Grünordnerischen Festsetzungen III.1 (Anlage der privaten Grundstücksflächen) anzulegen.

- Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen (§ 9 SächsBO)
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wie Zufahrten und Pkw - Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserundurchlässigen Materialien (vorzugsweise Rasengitterplatten mit 3 cm breiten Fugen, sowie als Schotterrasen und mit Rasengitterelementen, o.ä.) zu befestigen.

- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 10 und 83 Abs. 4 SächsBO)
5.1 Entlang der Planstraßen 1 und 2 sind Einfriedungen zum Straßenraum hin nur in einer Höhe bis maximal 50 cm zulässig, vorzugsweise als freiwachsende oder geschnitene Hecken aus einheimischen Sträuchern.
5.2 Entlang der Beethovenstraße sind zum öffentlichen Straßenraum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe bis maximal 50 cm zulässig.
5.3 Innerhalb des Baugebietes sind folgende Einfriedungen zulässig:
- freiwachsende oder geschnitene Hecken aus einheimischen Sträuchern (siehe grünordnerische Festsetzungen unter II.6.7)
- unackerte Staketenzäune (Zaun mit senkrechter Latting)
- Maschendraht zur Abgrenzung zwischen den einzelnen Grundstücken
- trocken verlegte Bruchsteinmauern aus Sandstein, auf einem Schotterfundament aufgesetzt, mit einer maximalen Höhe von 50 cm.

- Anordnung und Gestaltung der Müllestandplätze für den Hausmüll (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO i.V.m. §§ 12 und 44 SächsBO)
6.1 Die Müllestandplätze für Hausmüll sind auf eigenem privatem Grundstück anzuordnen. Sie sind innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen oder in Nebengebäuden unterzubringen.
6.2 Müllestandplätze auf dem privatem Grundstück sind mit einheimischen Sträuchern einzugrünen.
6.3 Die Anforderungen aus § 44 SächsBO sind zu beachten.

- Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade zulässig. Die Werbung ist auf die Erdgeschosszone zu beschränken.
7.2 Nicht zulässig sind Anlagen der Lichtwerbung.

- Kinderspielfläche (§ 9 SächsBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22)
Im WA und WR1 sind gemäß DIN 18034 Teil 2 je Wohnbereich 5 m² Netto-Spielfläche, auf ein oder zwei Plätze mit einer Mindestgröße von 40 m Netto-Spielfläche verteilt, zu errichten.

- Kennzeichnungen und Hinweise
1 Regenwasser
Das Regenwasser auf den privaten Grundstücken (einschließlich Zufahrten) sollte in Zisternen, mit einer Speicherkapazität von mindestens 3.5 m³ auf jedem privaten Grundstück gesammelt und vom jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer zur Gartenbewässerung verwendet werden.
Im WA, WR1 und WR2 ist auch die Verankerung auf dem Grundstück (an Ort und Stelle) in geeigneten Mulden systemen möglich. Ein Zusammenlegen dieser Anlagen mehrerer Grundstücke ist anzustreben.
2 Gestaltung von Verkehrsflächen
2.1 Die in der Planzeichnung (Rechtsplan - Teil A) festgesetzte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gärtnerisch als Verkehrsfläche auszubauen und mit dem entsprechenden Verkehrszeichen BfC-Nr. 325 zu beschildern.
2.2 Diese Verkehrsfläche ist mit hellem Material (Pflastersteine, o.ä.) wasserundurchlässig zu befestigen.
3 Verkehrssicherheit
Der Bereich der als Hinweis dargestellten Schichtdicke im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen 1 und 2 der Beethovenstraße ist zum ruhenden Verkehr freizuhalten.
4 Bodenschutz
4.1 Das im Zuge des Erdaustrahes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich anzustreben.
4.2 Erdaustrah ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zueinanderzulegen und einer Wiederverwendung zuzuführen.
4.3 Oberboden (Mutterboden)
Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.
4.4 Durchmischung von Boden
Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
4.5 Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaustrah oder Fremdstoffen ist unzulässig.

- Aufschüttungen im Zuge einer Wiederverwendung von Erdaustrah an Ort und Stelle oder im Zuge der Neubebauung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen < 2 m Tiefe und < 2 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungsfähig Anlagen (§ 83a Nr. 11 SächsBO).
4.7 Eventuelle Bodenbelastungen im Baugebiet sind nach § 10 Abs. 2 SächsBO den zuständigen Behörden zu melden.
4.8 Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
4.9 Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
4.10 Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das Umstände entsprechend notwendige Maßnahmen zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

- Archäologie
Rechtzeitig vor Beginn der Erschließung/Bauarbeiten müssen im gesamten betroffenen Areal archäologische Ausgrabungen (1. Grabungsabschnitt) durchgeführt werden, um Qualität und Quantität der archäologischen Ausgrabungen zu evaluieren.
Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Knochen, sonstige kleine Steinsetzungen alter Art) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen, zu melden Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die o.g. Forderung ist schriftlich im Wortlaut den bei der Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.
Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

- Baumschutzsatzung
Die Baumschutzsatzung der Stadt Heidenau ist zu beachten.

- Gasversorgung
Der Abstand baulicher Anlagen zu den Schiebergruppen und er Auslasseneinrichtung (Station im Abstand von 10 m westlich des Flurstückes 472) darf 18 nicht unterschreiten. Bei geringeren Abständen ist die Zustimmung des Versorgungsträgers (Gasversorgung Sachsen Ost) erforderlich.

- Altlasten
Sollte im Zuge von Erd- oder sonstigen Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (wilde Müllablagung, Chemikalien, Mineralöle u.a.) festgestellt, angeschnitten oder freigelegt werden, so ist die zuständige Behörde (Landratsamt, StufA Radebeul) unverzüglich zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan wurde am 26.10.1995 in öffentlicher Sitzung des Stadtrates beschlossen (Vorlage 314 - 1995).

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde am 08.05.1999 07.07.1996 beteiligt.

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

- Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Informationsveranstaltung am 30.07.1996 (mit vorangegangener Vorankündigung im Heidenauer Journal Nr. 114 - 1996 vom 15.07.1996) frühzeitig beteiligt.

- Die reguläre Beteiligung der Bürger wurde durch eine Informationsveranstaltung am 11.08.1999 und durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplan-Unterlagen vom 20.08.1999 bis 01.10.1999 (mit vorangegangener Vorankündigung im Heidenauer Journal Nr. 116 - 1999 vom 13.07.1999) durchgeführt.

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 08.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Im Rahmen der regulären Beteiligung wurden die von der Planung berührten Träger Öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

- Die vorgelegten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 25.11.1999 (Vorlage 111 - 1999) behandelt.

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 20.07.2000 i.d.F. vom 20.12.1999 als Satzung beschlossen (Vorlage 113 - 2000).

- Der Bebauungsplan wurde vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 20.07.2000 i.d.F. vom 20.12.1999 als Satzung beschlossen (Vorlage 113 - 2000).

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

- Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Eintragung der Grenzen und Flurstücksgrenzen stimmt inhaltlich mit der amtlichen Katasterkarte überein, kann jedoch nur Übersichtszwecken dienen.

Pirna, den Siegel Staatsliches Vermessungsamt Pirna

- Die Satzung über den Bebauungsplan wurde am 27.07.2000 durch Bürgermeister ausgefertigt.

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom 31.05.2000 (K-2291/99) erteilt.

Heidenau, den 18.09.2000 Unterschrift Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluß des Stadtrates vom 13.12.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

- Hi Sachverhalt vom Regierungspresidium (23.07.2000) wird die geänderte Satzung bestätigt.

Heidenau, den 18.09.2000 Unterschrift Bürgermeister

- 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 amtsgemäß bekanntgemacht worden.

Heidenau, den 18.09.2000 Unterschrift Bürgermeister

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

Heidenau, den 18.09.2000 Unterschrift Bürgermeister

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Heidenau über den

Bebauungsplan H 04/2 "Beethovenstraße"

Vom 20.12.1999, geändert gemäß Bescheid des Regierungspresidiums Dresden vom 31.05.2000 AZ: 15-2511/20-67

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 8. Dezember 1868 (Baugesetzblatt I Seite 2253), zuletzt geändert am 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141) sowie des § 83 Absatz 1 Nummer 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 18. März 1969 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1401) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SachsGemO) vom 21. April 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 301, ber. Seite 445) zuletzt geändert am 20. Februar 1997 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105), beschließt der Stadtrat der Stadt Heidenau in seiner Sitzung am 20.07.2000 den Bebauungsplan H 04/2 für das Gebiet Beethovenstraße, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, als Satzung und billigt die Begründung hierzu.

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister

Heidenau, den 27.07.2000 Unterschrift Bürgermeister