

Begründung (Teil C)

1. Grundlagen

1.1 Räumliche Geltungsbereich des B- Planes

1.1.1 Lage, Abgrenzung, Größe, Geltungsbereich

Das für den aufzustellenden Teilbebauungsplan vorgesehene Gebiet liegt zwischen dem ehemaligen Mügeln Dorf kern und dem Stadtteil Heidenau- Süd, begrenzt von der Dresdner Straße, der Elbstraße und der Heinrich- Zille- Straße.

Der Bahndamm im Osten grenzt das Bebauungsgebiet von der Elbaue ab, die als Hochwasserschutzzone nicht überbaut werden darf.

Das Gebiet umfaßt ca. 7,5 ha.

Die Flächen bzw. Flurstücke, die sich im Besitz der Deutschen Bahn AG befinden, werden auf Grund der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG als Träger öffentlicher Belange und in Auswertung der Anregungen und Bedenken aus dem räumlichen Geltungsbereich des B- Planes ausgegliedert.

1.1.2 Derzeitige Nutzungsstruktur

Das Gebiet wird zur Zeit vorwiegend als unbebautes Kleingartengelände genutzt. Eine Ausnahme bildet der bebaute Teil entlang der Dresdner Straße sowie die gewerbliche Nutzung der ehemaligen "Roten Mühle".

1.1.3 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Die angrenzenden Bebauungen sind als allgemeine Wohngebiete mit nicht störenden kleinen Gewerbebetrieben und Handelseinrichtungen einzustufen.

Nördlich der Elbstraße schließt sich ein allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in lockerer Bebauung an sowie nordwestlich im Verlauf des Mühlgrabens der alten Mügeln Dorf kern mit der ehemaligen Drogenmühle und Fachwerkhäusern, die sich bis zum Rathaus erstrecken.

Westlich der Dresdner Straße liegt hinter der vorhandenen Bebauung das Wohnbaugelände Ringstraße/Obergraben. Der Bereich Ecke Ring-/Haeckelstraße bis zur Müglitz ist mit Mehrfamilienhäusern bebaut.

Im Süden begrenzt die Heinrich- Zille- Straße das Plangebiet. Wohnbebauung und Kleingärten schließen sich an.

1.1.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Bestehende Anlagen entlang der Dresdner Straße

Flurstücke 55/1, 58, 59, 60/1, 60/2, 61, 62, 63 und 64 private Eigentümer

Bestehende Anlagen nördlich und südlich der Heinrich- Zille- Straße

Flurstücke 77, 78, 79/1, 79/2, 135a, 419 und 420 private Eigentümer

Flurstück 77a Eigentümer Stadt Heidenau

Flurstück 135 Eigentum des Volkes

Bestehende Anlagen entlang des Bahndamms

Flurstücke 128/3, 128/4, 134 Eigentum des Volkes, Rechtsträger Stadt Heidenau

Flurstücke 131, 132/1, 132/2, 132/3, 133 privater Eigentümer

Flurstücke 421a privater Eigentümer

Bestehende Anlagen entlang der Elbstraße

Flurstück 55/2 privater Eigentümer

Flurstück 55b Eigentum des Volkes, Rechtsträger Stadt Heidenau

Flurstück 136 Eigentum des Volkes

Die Eigentumsverhältnisse entsprechen einer Erfassung im Dezember 1995, Änderungen sind vorbehalten.

Besonders hinzuweisen ist auf das Gebiet der Trinkwasserschutzzone, das sich um die zwei Brunnen erstreckt und im Umkreis von 50 m nicht bebaut werden darf.

1.1.5 Altlasten

Die Flurstücke 81; 114 a, b; 135; 420 und 421 sind im Kataster des Landkreises „Sächsische Schweiz“ als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Das Gebot der Konfliktbewältigung der Bauleitplanung verpflichtet die Stadt Heidenau, im Interesse der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) diesem Altlastenverdacht nachzugehen.

Die Stadtverwaltung Heidenau hat deshalb für diese Grundstücke eine Orientierende und eine Detailerkundung nach Sächsischer Altlastenmethodik (SALM) veranlaßt.

Die Gutachten ergaben folgendes:

Von den untersuchenden Stoffen traten Mineralölkohlenwasserstoffe nur in geringen Konzentrationen und immer unterhalb des Prüfwertes auf.

Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe in der Bodenluft konnten in keiner Probe nachgewiesen werden.

Eine Überschreitung des WHO- Leitlinien- Richtwertes für Natrium konnte bei den Bohrungen im Bereich 2 (geplante Neubebauung) in verschiedenen Teufen nachgewiesen werden.

Teilweise erheblich erhöhte Werte wurden bei den Parametern ph- Werte und elektrische Leitfähigkeiten vorgefunden. Die ph- Werte in den analysierten Proben überschreiten bis auf Bohrung B 5 (2 - 3 m) den Z1.1 Wert nach (LAGA) Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/ Abfällen- Techn. Regeln. Gleiches gilt auch für die elektrische Leitfähigkeit, wobei hier nur in den Proben der Bohrung B1 (0 - 1 m) ; B3 (0 - 1 m und 2 - 3 m) der Z1.1 Wert nach LAGA überschritten wird.

Ausschlaggebend für die Bewertung des Gefährungspotentials ist neben den Prozessen Emission, Immission und Transmission vor allem die Stoffgefährlichkeit bzw.

Ökotoxizität.

Diesbezüglich werden für die geplanten Bau und Abrissmaßnahmen folgende Empfehlungen gegeben:

1. Ein genereller Handlungsbedarf in Form weiterer Untersuchungen (Detailerkundung E₂₋₃) bzw. Sanierungsbedarf besteht nicht.
2. Die im Rahmen der Baumaßnahmen/ Abrissmaßnahmen durchzuführenden Erdaushubarbeiten sind einer baubegleitenden Überwachung zu unterziehen.
3. Perspektivische Nutzungseinschränkung der Fläche in Form einer wirksamen Versiegelung ist vorzusehen. Die weitere Nutzung der dann versiegelten Fläche ist freigestellt. (Z. B. Nutzung als Parkplatz, Bebauung)
4. Setzen eines abstromig gelegenen Pegels zur Feststellung der tatsächlichen Belastung des Grundwassers.

Bezugnehmend auf den bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub und der zu erwartenden Überschreitung des Z1.1- Wertes nach LAGA lassen sich folgende Schlußfolgerungen ziehen:

Bei Unterschreitung der Zuordnungswerte Z 1.(Z1.1 und ggf. Z1.2) nach LAGA ist ein offener Einbau von Boden in Flächen möglich, die im Hinblick auf ihre Nutzung als unempfindlich anzunehmen sind.

Dies können sein:

- bergbauliche Rekultivierungsgebiete
- Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen
- Industrie-, Gewerbe- und Lagerflächen
- Parkanlagen, soweit für diese eine geschlossene Vegetationsdecke haben
- „Ruderalflächen“, soweit für diese nicht Gründe des Biotopschutzes entgegenstehen.

Eine Verifizierung der Überschreitung der Zuordnungswerte ist durch entsprechende Analysen während der baubegleitenden Überwachung vorzunehmen.

Im Rahmen einer geplanten sensiblen Nutzung des Grundstückes zur Wohnbebauung und Einrichtung von Freiflächen (Kinderspielplätze, Rasen etc.) Kann nur unter folgenden Einschränkungen zugestimmt werden:

1. Im Bereich der unversiegelten Flächen sind die oberen 0,5 m Boden auszuheben und durch Boden der Zuordnungsklasse Z0 gemäß TG LAGA zu ersetzen. Bei tiefer gelegten Bauwerken (Sandkästen o. ä.) sind mindestens 0,5 m Aufschüttung von Z0- Material zu realisieren.
2. Der auszuhebende Boden ist gem. der TR LAGA zu bewerten und entsprechend seiner Zuordnung zu behandeln d. h. evtl. Wiederverwendung an geeigneter Stelle (nutzungsbezogener Einbau) oder Entsorgung.
3. Für den einzubringenden Boden muß ein Nachweis für die Unbedenklichkeit im Rahmen der Verwendung in diesem sensiblen Bereich vorliegen.
Als Nachweis dient die Deklaration gem. TR LAGA (Zuordnungsklasse Z0), sowie die Dokumentation von Herkunft und Beschaffungsweg (incl. Zwischenlagerung, Transport, evtl. Behandlung etc.)
4. Der Einbau ist nach Ort, Menge und Art des Materials zu dokumentieren.

5. Das Material soll nach Möglichkeit ähnliche hydraulische Eigenschaften aufweisen wie das im Bereich vorherrschende Anstehende. Als repräsentativer Durchschnittswert ist eine k_f Wert von $1,0 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$ anzunehmen.
6. Der Aushub des Bodens, der Einbau des Z0- Materials und die Dokumentation der Maßnahme ist der fachtechnischen Kontrolle und Aufsicht durch ein begleitendes Ingenieurbüro oder eine ähnliche Einrichtung zu unterziehen.

Um allen Verpflichtungen zur Sanierung auf den Grundstückseigentümern zu übertragen, wurde mit diesem und seinen Rechtsnachfolgern ein Baureifmachungsvertrag (§11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) abgeschlossen.

1.1.6 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlage für den Teilbebauungsplan sind die Katasterkarten Heidenau-Mügeln Blatt 11 und 12 mit Stand Juli 1992 vom Staatlichen Vermessungsamt Pirna.

1.2 Höherrangige und überörtliche Planungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan weist im Plangebiet unterschiedliche Flächen nach § 1 BauNVO aus. Vorwiegend sind Wohnbauflächen östlich der Dresdner Straße als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Die vorhandene Brunnenanlage ist als Schutzgebiet ausgewiesen und von einer Bebauung freizuhalten.

Eine besondere Bedeutung hat im Stadtteil Mügeln neben der gewerblichen Nutzung das Wohnen. So sollen laut Flächennutzungsplanentwurf rund 7,8 ha zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden, davon 2,8 ha mit 2 und 3-geschossigen Gebäuden an der Heinrich- Zille- Straße.

Die sensiblen Grünbereiche des Mühlgraben sollen instandgesetzt werden und der Erholung der Bewohner bzw. als Verbindung Innenstadt - Außenbereich (Elbaue) dienen. Dabei hat die Elbstraße als Verbindung zur Fähre Birkwitz eine besondere Bedeutung.

Die Elbaue gilt als Überschwemmungsgebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung und soll auch in Zukunft von Bebauung freigehalten werden. Die Flächen für die Naherholung sind mit der landwirtschaftlichen Nutzung im Einklang zu bringen.

1.2.2 Planungskataster

Für die Umfahrung Heidenaus ist eine Nordtangente geplant.

Das Gebiet " Heidenau Elbstraße" ist im Planungskataster als Trinkwasserschutzzone II eingetragen. Eine Neubebauung innerhalb der Schutzzone II (50m im Umkreis um die Umfassungsanlagen) ist nicht zu lässig.

1.3 Ziele und Zwecke

1.3.1 Planungsanlaß und Erfordernis

Im Sinne einer zeitgemäßen und geordneten Stadtentwicklung für das Gebiet

Heinrich- Zille- Straße sollen die vorhandenen Baulücken so genutzt werden, daß im Zuge der Dresdner Straße und der Zillestraße Baufluchten entstehen, die das Plangebiet räumlich begrenzen und die vorhandene Bebauung städtebaulich aufwerten. Gleichzeitig soll der dringende Wohnbedarf der Stadt Heidenau weiter gedeckt werden.

1.3.2 Planungsgrundsätze

Der Planbereich stellt eine innerstädtische Erweiterung als Wohnungsstandort dar und liegt zentral zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Besonderer Wert wird auf die Möglichkeit der Eigentumsbildung gelegt. Weiterhin spielen der Natur- und Landschaftsschutz im Bereich Mühlgraben eine bedeutende Rolle.

Darüber hinaus ist eine teilweise neue Bebauung der Dresdner Straße notwendig, die auf Grund ihrer Lage am Rande des Wohngebietes und gut erschlossen eine Aufwertung durch Lückenbebauungen erhalten soll.

Dadurch kann eine Hauptachse zwischen dem Stadtteil Heidenau- Süd (Bahnhof) und dem Stadtteil Mügeln (Rathaus) geschaffen werden.

Der Gewerbestandort "Rote Mühle" stellt eine störende Beeinträchtigung des Wohngebietes dar, so daß eine Verlagerung unbedingt anzustreben ist. Der Bebauungsplan schafft hierfür die rechtlichen Voraussetzungen. Weiterhin fordert der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter gerechter Abwägung öffentlicher und privater Belange.

2. Städtebauliche Planung

2.1. Planinhalt

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfaßt fünf Gebietskategorien, öffentliche Grünfläche, Dauerkleingärten, allgemeines Wohngebiet (WA), besonderes Wohngebiet (WB) und Mischgebiet (MI)

Öffentliche Grünfläche

Der Bereich entlang des Mühlgrabens einschließlich Fußweg.

Dauerkleingärten

Im östlichen Teil des Bebauungsgebietes begrenzt vom Mühlgraben und des Bahndammes befinden sich Kleingärten. Diese sollen erhalten werden und dienen der Erholung.

Allgemeines Wohngebiet (WA)- Baufelder B1, B2, B3, B4 und B5

Diese Fläche umfaßt den größten Teil des Plangebietes. Um eine einheitliche Struktur der Bebauung zu erreichen und im Hinblick auf die Vermeidung gebietsinterner Störungen sind die Ausnahmen des § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO nicht zulässig.

Besonderes Wohngebiet (WB)- Baufelder A1 und A2

Zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Planes existierte bereits die Wohnbebauung am Mühlgraben (Baufeld A1). Grundlage der Realisierung dieser Wohnanlage war die Baugenehmigung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des LRA Pirna. Die Gegebenheiten wurden bei der Erstellung des B-Planes gebührend berücksichtigt, so daß eine nachträgliche Begründung für dieses Gebiet nicht erforderlich ist.

Dieses Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung befindet sich an der Dresdner Straße und erstreckt sich in Richtung Osten. Hier wird besonderer Wert auf das Fortbestehen der Wohnfunktion gelegt, so daß Funktionsüberlagerungen Gewerbe- Wohnen gewollt sind.

Um Störungen der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete zu vermeiden, werden die Ausnahmen des § 4a BauNVO nicht gestattet.

Schon durch die Grundrißgestaltung können bestimmte Maßnahmen getroffen werden, um bessere Wohnbedingungen zu schaffen, wie z. B. das Verlegen der Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite.

Für den östlichen Teil der Flurstücke 56/59 kommt § 4a (4) 1 BauNVO zur Anwendung.

Diese Gebäude sind nur für Wohnnutzung geplant, d. h. die gesamte Geschoßfläche ist für Wohnungen zu verwenden.

Mischgebiet (MI)- Baufeld C1

Diese Fläche umfaßt das Gelände des Gewerbestandortes " Rote Mühle" und ist für Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Gebietscharakter entsprechend sind die Höchstwerte des § 17 BauNVO zulässig, werden aber generell unterschritten. Dies resultiert daraus, daß trotz angestrebter innerstädtischer, verdichteter Baustruktur umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen getroffen wurden. Dazu gehören die Erhaltung und Weiternutzung der Kleingärten und der damit verbundenen Schaffung eines inneren Grünbereiches, der dem gesamten

Gebiet eine hohe Wohnumfeldqualität verleiht. Hierzu kommt der Gewässerschutzbereich um die Brunnenanlage, der laut Aussage der Schutzzonenkommission des LRA Pirna vom 16.04.93 im Umkreis von 50 m weder mit Gebäuden, noch Straßen neu bebaut werden darf (nach Schutzzonenordnung vom 16.11.1978).

Die Geschoßzahlen sind festgesetzt, um eine Einheitlichkeit der Bebauung in ihrer Grundmaßstäblichkeit zu erreichen. Entlang der Dresdner Straße ist ein städtischer Straßenraum zu schaffen, der auch durch die Wahl der Geschossigkeit mitbestimmt wird.

Die nach § 19 (4) 3. BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % aufgrund von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche wird in den Flurstücken 56 und dem östlichen Teil von 59 geringfügig überschritten. Diese verdichtete Bebauung erhält einen Ausgleich durch den Grünzug des Mühlgrabens.

2.1.3 Bauweise

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen bis max. 50 m Länge anzustreben. Eine Ausnahme bildet der Bereich des besonderen Wohngebietes (WB)- Baufeld A1, der als abweichende Bebauung mit a, angegeben ist (75 m Gebäudelänge).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stadt-, Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen, die aneinandergereiht angeordnet werden können. Die Wohnbereiche sollen jeweils nach Süden oder Westen liegen.

Abweichende Bebauung der Doppelhäuser, diese dürfen mit einer Gebäudeseite an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Die an der Dresdner Straße neu zu errichtenden Gebäude sind der ortsüblichen Bauweise anzupassen.

Der jetzige Gewerbestandort "Rote Mühle" (Baufeld C1) ist zurückzunehmen und wird als Mischgebiet (MI) entwickelt und integriert.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baulinien und Baugrenzen sind im Teilbebauungsplan festgelegt. Entlang der Dresdner Straße und der Heinrich- Zille- Straße sind Baulinien festgelegt, um einheitliche Baufluchten zu erreichen.

2.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptffirstrichtung der Gebäude ist festgelegt, um eine Einheitlichkeit der Bebauung zu erreichen und ein gestalterische Prinzip durchzusetzen.

2.1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Baugebiet Heinrich- Zille- Straße soll als innerstädtische Erweiterung der vorhandenen Bebauung angepaßt werden. Dies ist nur begrenzt möglich, da dieses Gebiet künftig einen eigenständigen Charakter entwickeln wird. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Teil B (textliche Festsetzungen) erzielen differenzierte Angleichungen von alter und neuer Bebauung.

Die Festsetzungen zur Außengestaltung der Gebäude sowie zur Farbgebung verfolgen das Ziel, einen Charakter des Baugebietes auszudrücken, der für dieses Stadtgebiet typisch ist.

Die Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes des Baugebietes soll auch ein Ausdruck einer verbesserten Wohnqualität darstellen.

2.1.7 Garagen und Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind wasserdurchlässig zu gestalten. Tiefgaragen werden nicht vorgeschrieben, sie sind auf Grund des erhöhten Grundwasserstandes nur mit erhöhtem Bauaufwand realisierbar. Carports und Garagen werden zugelassen.

2.1.8 Grünflächen

Die Dauerkleingärten stellen im Geltungsbereich die Hauptgrünfläche. Die Siedlungsflächen sollen durchgrünt und mit größeren Freiräumen verbunden werden, um eine Klimastabilisierung und gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 (5) 1 BauGB zu erreichen. Die von den Straßen abgewandten Hofseiten sollen ruhige Grünräume mit verbessertem Kleinklima und staubbindender Luftqualität darstellen. Die grüne Achse des Mühlgraben soll eine Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes erhalten.

Im Wohngebiet beschränkt sich die Bodenversiegelung auf die vorhandenen bzw. neu zu bauenden Straßen. Ansonsten sh. bauordnungsrechtliche Festlegungen Pkt.2.7 Gestaltung der Außenanlagen.

2.2 Lärmschutz

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde und des Staatlichen Umweltfachamtes Radebeul erstellte die Stadt Heidenau ein Schallschutzgutachten mit Datum vom 21. Oktober 1996, in dem folgende Aussagen getroffen werden, die für die Planung der Gebäude maßgebend sind:

Für die Nutzung als Wohn- oder Schlafzimmer ist nur passiver Schallschutz möglich. Passiver Schallschutz wird durch die Erhöhung der Schalldämmung der Außenfassade realisiert, deren schwächstes Glied die Fenster sind. Ausgehend von der prognostizierten Schallimmission sind je nach Nutzung des Raumes Fenster erhöhter Schalldämmung (Schallschutzfenster) erforderlich.

Die überschläglich erforderlichen Schallschutzfensterklassen sind in nachfolgender Tabelle enthalten und gelten unter folgenden Randbedingungen:

1. Die zu schützenden Räume sind Aufenthaltsräume in Wohnungen.
2. Das Verhältnis (Wandfläche + Fensterfläche)/ Grundfläche des Raumes ist 0,5.
3. Die Fensterfläche beträgt 20% der Wandaußenfläche des betrachteten Außenbauteiles.
4. Die Schalldämmung der Außenwand ist $R'_{w,r} > 50\text{dB}$.

Immissionsort nach Vor-entwurf vom 15.02.96	Immission in dB(A)	maßgebl. Außenlärm-pegel in dB(A)	Passiver Lärmschutz erforderlich?	Lärmpegelbereich Din 4109	mögl. SSF-Klasse VDI 2719
Gebiet B1	73	76	ja	VI	4
Gebiet B2	72	75	ja	V	3
H- Zille- Anf.	61	64	ja	III	2
H- Zille-Ende	60	63	ja	III	2
C1- Nord	49	52	nein	-	-
Dresdn. Str.	73	76	ja	VI	4
Gebiet C1	43	46	nein	-	-

Das Gebiet B1 entspricht jetzt dem Baufeldern B1 und B5, das Gebiet B2 dem Baufeld B4.

Bei Abweichung von den oben aufgeführten Randbedingungen muß der Schallschutz für die Gebäude gezielt berechnet werden.

2.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist in den Teilbebauungsplan integriert. Im Teil B (Textliche Festsetzungen) Pkt. 1.12 sind die Pflanzgebote für die einzelnen Flächen ausgewiesen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die Erschließung der Baufelder A1, A2, und Teile des Baufeldes B4 erfolgt über die Dresdner Straße.

Die Erschließung des verbleibenden Baugebietes erfolgt über die Heinrich- Zille- Straße als verkehrsberuhigte Straße bzw. über private Anliegerstraßen mit Anbindung an die Heinrich- Zille- Straße.

3.2 Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Abwasserentsorgung

Die Versorgung der Gebäude entlang der Dresdner Straße mit Gas, Wasser, Strom, und Fernmeldeeinrichtungen sowie die Abwasserentsorgung ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits gesichert, da alle Medien in der Dresdner Straße bereits anliegen.

Die Ver- und Entsorgung der hinteren Baufelder muß über die Heinrich- Zille- Straße erfolgen, dazu sind von der Stadt Heidenau die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Grundstücke der Heinrich- Zille- Straße mit den Flurstücksnummern 77 und 78a sind in Privatbesitz, diese sind zu teilen und in das Eigentum der Stadt Heidenau zu übernehmen.

4. Befreiungen

Für das Baufeld A1 wird eine Befreiung von der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 (14) SächsBO gestattet, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Eine Abweichung von den Abstandsflächen wird durch die städtebauliche Ausbildung und die Schaffung von Wohnraum gerechtfertigt.