

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253); letzte Änderung vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung vom 23. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
in der Fassung vom 26. Juli 1994

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Heidenau Beschluß Nr. 350/1995

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Neufassung vom 14. Mai 1990; letzte Änderung vom 9. Oktober 1996

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Baufeld B1, B2, B3 und B4

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

Baufeld B5

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)

Baufeld A1

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 a (3) Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO wird für das WB festgelegt:
Für die offene Bebauung mit Einzelhäusern im östlichen Teil der Flurstücke 56/59 wird nach § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO die Nutzung gesondert festgesetzt. Wohnnutzung ist für alle Geschosse verbindlich nach § 4a (4) BauNVO.

Baufeld A2

Unzulässig gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 4a (3) Nr. 1-3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) und werden damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet MI (§ 5 BauNVO)

Baufeld C1

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach § 5 (3) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Grundflächenzahl (GRZ) laut Planeneinschrieb (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- Geschosflächenzahl (GFZ) laut Planeneinschrieb als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse (Z) laut Planeneinschrieb

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

o = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

E = nur Einzelhäuser zulässig

H = nur Hausgruppen zulässig

D = nur Doppelhäuser zulässig

a = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO, zulässig sind Gebäude, die nur an einer Seitengrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, das Nachbargebäude muß auch an diese Grenze gebaut werden

a₁ = abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO, zulässig sind Gebäude mit max. 75 m Länge

Stellung der baulichen Anlagen
Die Gebäudehauptseiten sowie die Hauptfirstrichtung sind entsprechend dem Platineintrag auszurichten.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Carports werden im Zusammenhang mit Stellplätzen zugelassen.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
Garagen sind bei überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von 25,00 m Länge und 12,00 m Breite nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei geringeren Größen der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Beachtung § 6 SächsBO zulässig.

1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Wohnstraßen und private Anliegerstraßen sind so auszubauen, daß sie für eingeschränkten Fahrverkehr, für den ruhenden Verkehr sowie für die Fußgänger gemeinsam gefahrlos benutzbar sind.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Ausgewiesen sind die vorhandenen Trafostationen auf den Flurstücken - Nr. 55/1 und 62.

1.7 Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zur Minderung des Verkehrslärms von der Dresdner Straße, den Bahnanlagen und der Sachsen Maltz GmbH ausgeht, muß bei Neubauten durch entsprechende Maßnahmen bei der Gebäudeplanung (Grundrissgestaltung, Fensterkonstruktion) ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden.
Dabei sind die in der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern angegebenen Richtwerte für Innengeräuschpegel zu beachten.

Baufeld B1 und B5
Baufeld B4
Baufeld B2 und B3 (Heinrich-Zille-Straße)
Dresdner Straße
Schallschutzfensterklasse 4
Schallschutzfensterklasse 3
Schallschutzfensterklasse 2
Schallschutzfensterklasse 2

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf, gemessen von der jeweiligen Hausmitte, maximal 0,80 m über der Höhe des Scheitels der Dresdner Straße/Heinrich-Zille-Straße bzw. über dem vorhandenen Terrain liegen.

1.9 Abfallbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

Von den einzelnen Nutzern sind für die Abfallentsorgung gemäß § 9 (1) 14 BauGB die notwendigen Flächen im Geltungsbereich vorzusehen. Durch die verschiedenen Nutzer erfolgt im Geltungsbereich eine Einzelabfallentsorgung.

1.10 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Östlich des Mühlgrabens befindet sich eine Kleingartenanlage (Dauerkleingärten).

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser ist zu gewährleisten. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflasterungen zu gestalten.

1.12 Mit Leitungs- und Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die im Teilbebauungsplan eingezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen bzw. Errichten, zur Unterhaltung, zum Betreiben sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.
Die im Teilbebauungsplan eingezeichnete Fläche entlang des Mühlgrabens ist zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

1.13 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die zu erhaltenden vorhandenen Bäume dargestellt. Geschützte Bäume, die auf Grund der Gebäudestellung bzw. Straßensituation nicht erhalten werden können, sind im Bebauungsplan nicht dargestellt. Für diese Bäume sind gemäß § 3 und § 7 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Heidenau, Beschluß Nr. 350/1995, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzung ist, soweit möglich auf dem verfügbaren Grundstück vorzunehmen, alternativ im Bereich der öffentlichen und privaten Straßen sowie des Mühlgrabens.

1.13.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot 1 - Anpflanzung des Mühlgrabens

Der Verlauf des Mühlgrabens ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Weiden- bzw. Auwaldgesellschaft der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Pflanzgebot 2 - Anpflanzung an Grundstücksgrenzen

Einfriedungen von Grundstücken sind nicht zulässig, als Abtrennung sind nur Pflanzungen von Gehölzen der Pflanzliste 3 statthalt.

Pflanzgebot 3 - Anpflanzung Vorgärten

Die Vorgärten werden dem entsprechenden Haus zugeordnet und von dort gärtnerisch unterhalten und betreut mit Pflanzungen der Pflanzliste 3. Die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist untersagt.

Pflanzgebot 4 - Anpflanzungen entlang von Straßen

Entlang der Anliegerstraßen sind Bäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

Pflanzgebot 5 - Nebenanlagen wie Trafostationen

Trafostationen u. ä. müssen gestalterisch z. B. durch Bepflanzungen eingebunden werden.

Pflanzgebot 6 - Stellplätze

Ebenenriedige Stellplätze sind mit Laubbäumen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (pro 3 Stellplätze = 1 Baum)

1.13.2 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

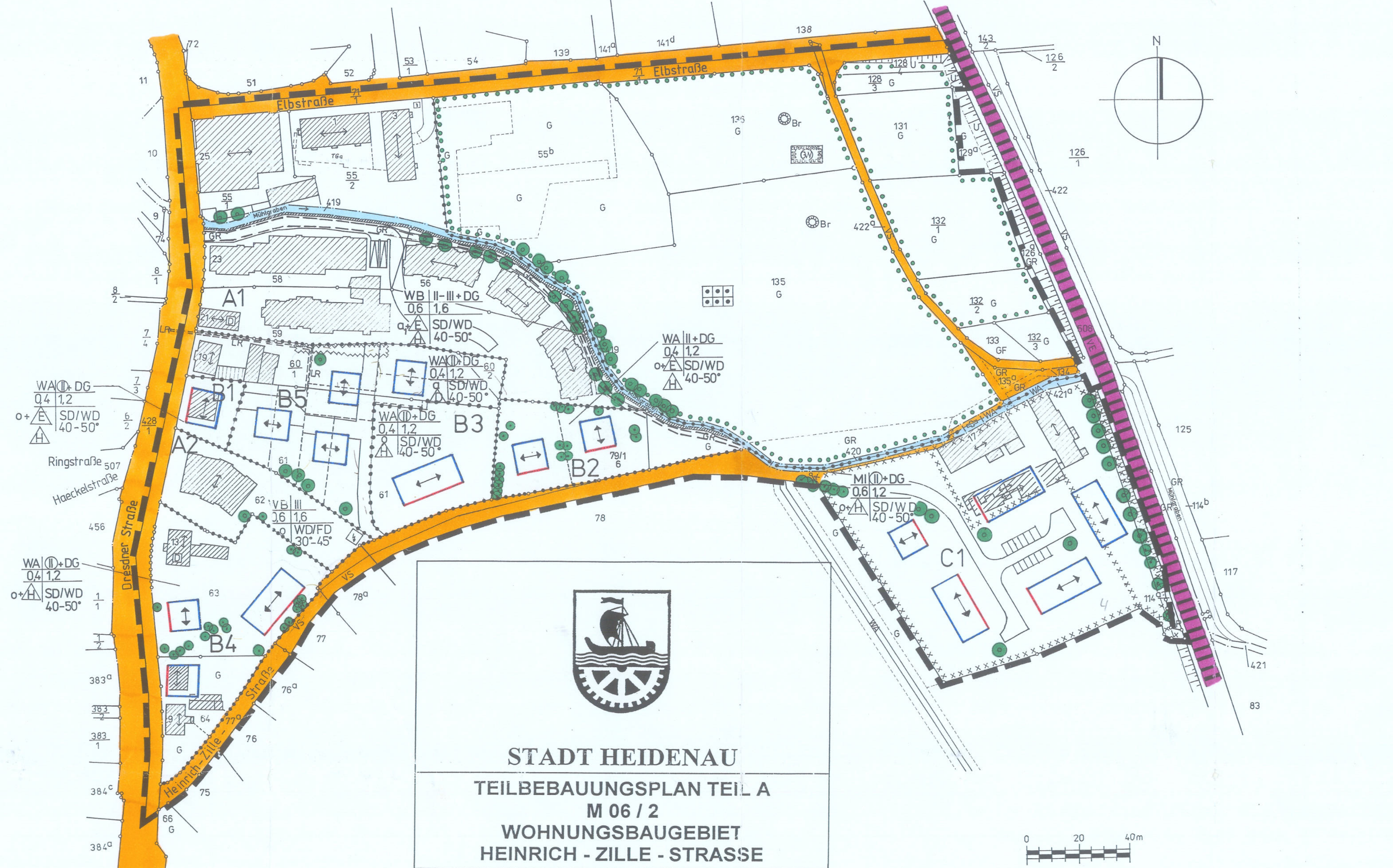
Esche (Fraxinus excelsior)	Flecht-Weide (Salix viminalis)
Grauerle (Alnus incana)	Korb-Weide (Salix purpurea)
Kornelweide (Cornus alba)	Kriech-Weide (Salix repens)
Sal-Weide (Salix caprea)	

Pflanzliste 2

Feldahorn (Acer campestre)	Winterlinde (Tilia cordata)
Spitzahorn (Acer platanoides)	(Tiliaplatyphyllos)
Bergahorn (Acer pseudoplat.)	(Tilia vulgaris)

Pflanzliste 3

Weißdorn (Crataegus mono.)	Büschelrose (Rosa multiflora)
Liguster (Ligustrum vulg.)	(Viburnum lantana)
Heckenkirsche (Lonicera xyl.)	Gew. Schneeb. (Viburnum opulus)
Schlehe (Prunus spinosa)	Forsythia (Viburnum)



STADT HEIDENAU
TEILBEBAUUNGSPLAN TEIL A
M 06 / 2
WOHNUNGSBAUGEBIET
HEINRICH - ZILLE - STRASSE

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 (1) und (4) SächsBO)

2.1 Dachform/ Dachgestaltung

Dachform: Satteldach bei Einzelhäusern Walmdach zulässig
Baufeld A2 auch Flachdach in Verbindung mit Walmdach

Dachaufbauten: Dachaufbauten und Nebendächer sind bis zu 1/3 der Dachlänge des Hauptdaches zulässig.

Dachneigung: Baufeld A1, B1, B2, B3, B4 und C1 40° - 50°
Baufeld A2 30° - 45°

Dacheindeckung: Tondachziegel mittel- bis dunkelrot für Haupt- und Nebendächer

2.2 Äußere Gestaltung

Materialien: Die Gebäudeaußenwände müssen zu mindestens 2/3 verputzt werden.

Farbgestaltung: Grelle Farben sind unzulässig; es sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.

2.3 Stellplätze

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
Carports werden im Zusammenhang mit Stellplätzen zugelassen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht mit einem geschlossenem Belag versehen werden. Sie sind mit Rasenpflaster oder ähnlichen wasserdurchlässigem Belag herzustellen und zu begrünen.

2.4 Nebenanlagen

Niederspannungsfreileitungen sind im Interesse eines guten Landschaftsbildes zu verbergen. Nebenanlagen wie Trafostationen u. ä. müssen gestalterisch z. B. durch Bepflanzungen in die umgebende Bebauung eingebunden werden.

2.5 Antennen

Einzelne Rundfunk- und Fernsehantennenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig und durch eine Gemeinschaftsanlage bzw. Verkabelung der Telekom zu ersetzen.

2.6 Werbeanlagen

Gemäß § 83 (4) SächsBO werden im Bebauungsgebiet für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind und für Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, folgende Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung erbracht werden. Stätte der Leistung ist der Ort der Herstellung der geworbenen Sachen oder Dienstleistungen.

Hinweisschilder sind besondere Zeichen, die ausschließlich der Orientierung der Wegbenutzer dienen. Mehrere Hinweisschilder innerhalb eines Straßenzuges sind grundsätzlich immer gesamt als Werbetafel anzubringen. Einzelne Hinweisschilder sollen eine Größe von 0,50 m nicht überschreiten.
Die Ausrichtung der Werbeanlagen soll in Richtung Straße erfolgen. Lichtwerbung darf dabei den Verkehr nicht beeinträchtigen.

2.7 Gestaltung der Außenanlagen (§ 83 (1) SächsBO)

Die Gestaltung eines optimalen Wohnumfeldes erfordert eine qualifizierte Bepflanzung der privaten und der öffentlichen Flächen. Die privaten Bereiche sind durch Anpflanzungen von Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzgebot parkartig anzulegen. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entgegengekommen. Es sind Laubbäume zu verwenden.

2.7.1 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind nicht zulässig, als Abtrennung sind nur Pflanzungen von Gehölzen statthalt. In den Terrassenbereichen der Endhäuser von Hausgruppen sind Sichtschutzwände aus Holz oder Hecken in einer Länge von 3 m (ab Außenwand Gebäude) und bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

2.7.2 Müllstandortplätze

Sofern diese nicht im Haus untergebracht sind, müssen die Standplätze mit einem Sichtschutz versehen werden (Holzpalisaden oder gleichwertiges) und mit Rankenpflanzen begrünt werden.

2.8 Kinderspielflächen (§ 83 (1) SächsBO)

Kinderspiel- und Freizeitflächen sind auf dem Baugrundstück entsprechend den Forderungen des § 9 (3) bis (5) SächsBO nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Archäologische relevante Gebiete

Archäologische Funde (d.h. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Münzen u.ä.) sind dem Archäologischen Landesamt Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

O.g. Passus ist schriftlich den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß auf deren Baustellen vorliegen.

Bei Bodenfindungen durch die ausführenden Firmen besteht gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht.

4. Befreiungen

Eine Befreiung von der Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 (14) SächsBO zwischen dem Gebäude Dresdner Str. 25 und der Wohnbebauung Elbstraße im besonderen Wohngebiet A1 wird gestattet, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

5.1 Altlastenverdachtsflächen (§ 9 (5) 3 BauGB)

Der Boden des Baufeldes C1 ist mit umweltgefährdeten Stoffen belastet und in der Altlastenverdachtsfalldatei registriert.

5.2 Denkmale (§ 9 (6) BauGB)

Einzeldenkmale wurden nachrichtlich übernommen.

Zeichnerische Festsetzung Teil A

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA
WB
MI
allgemeines Wohngebiet
besonderes Wohngebiet
Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

II-III
DG
Zahl der Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ
Geschosflächenzahl GFZ
Bauweise gem. Festsetzung durch Text
Dachform gem. Festsetzung durch Text

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ
Geschosflächenzahl GFZ
Bauweise gem. Festsetzung durch Text
Dachform gem. Festsetzung durch Text

SDWD Satteldach / Walmdach

SDFD Satteldach / Flachdach

Firstrichtung

Baufelder

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB LV. mit § 22 BauNVO

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser

H nur Hausgruppen

D nur Doppelhäuser

a, a₁ abweichende Bebauung (§ 22 (4) BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche öffentlich

private Anliegerstraße

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Stützmauer

Anpflanzung von Bäumen

vorhandene Bäume

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Dauerkleingärten

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser-gewinnung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (nachrichtlich übernehmen)

denkmalgeschütztes Gebäude

Böschung

Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Bahnanlagen

Gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Beschluß des Regierungspräsidiums Dresden vom 12.07.1999 (Az. 51-2511.20-87 Heidenau)

Im Auftrag
Rehder Dresden, den 29. Okt. 1999

Verfahrensvermerk

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB und § 2 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

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

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.08.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 30.09.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Katasteramt

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Zeichnerischen Festsetzung (Teil A), Textlichen Festsetzung (Teil B) und Verfahrensvermerk (Teil C) wurde am 26.08.99 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 26.08.99 genehmigt.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde am 12.07.1999 durch das Regierungspräsidium Dresden (Az. 51-2511.20-87 Heidenau) erteilt, die Hinweise sind beachtet.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß des Stadtrates vom 26.08.99 erteilt, die Hinweise sind beachtet.

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

9. Die Bebauungsplanung ist auf der Zeichnerischen Festsetzung (Teil A) und der Textlichen Festsetzung (Teil B) wird hiemit ausgefertigt.

Heidenau, 1999-10-28
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 12.07.1999 in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.07.1999 bis 19.07.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Heidenau, 2000-03-03
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift Bürgermeister

Hinweise:

Geändert gemäß Beschluß des Regierungspräsidiums Dresden vom 12.07.1999 Az. 51-2511.20-87 Heidenau

Heidenau, 1999-10-28
Ort, Datum, Stempel
Unterschrift

Stand: 18.06.1997 / 19.02.1999