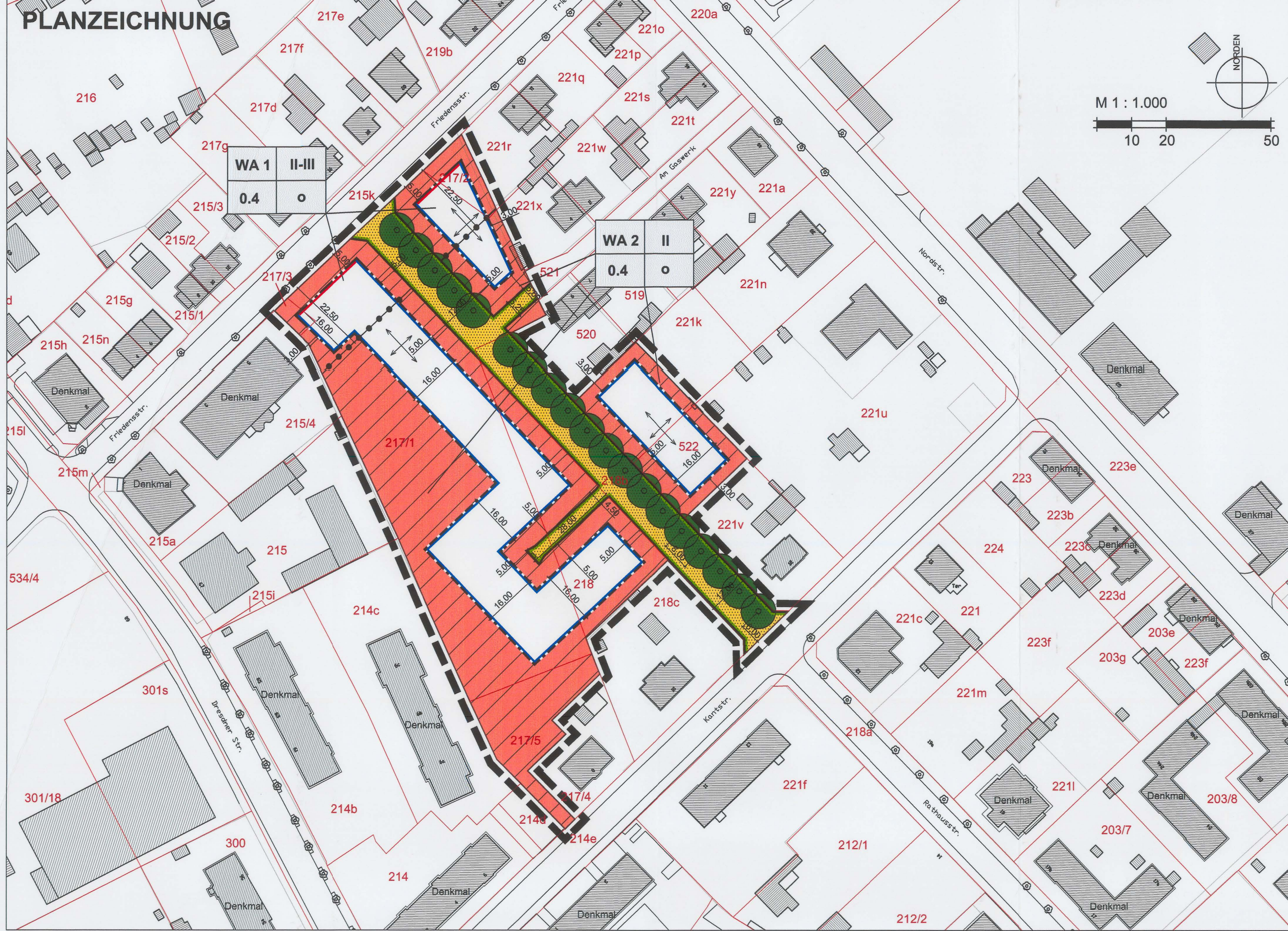




PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung)

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

WA 1	Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 1	§ 4 BauNVO
-------------	-----------------------------------	------------

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

0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2	§ 20 Abs. 1 BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 2 - 3	§ 20 Abs. 1 BauNVO
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22/23 BauNVO)

o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
---	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
==>	Hauptgebäudefirststrichung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

---	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB)

o	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
----------	-----------------------	---------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

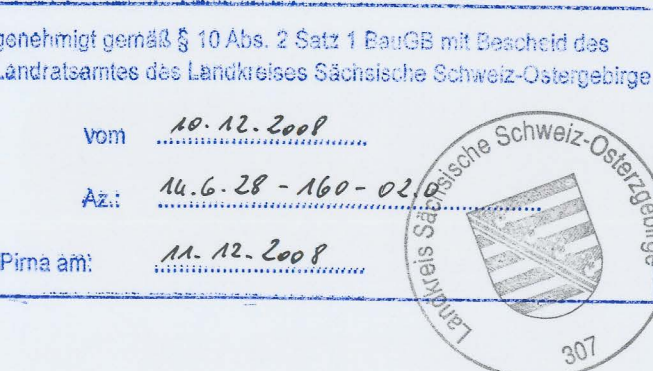
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
------------	---	------------------

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

217/1	Flurstücksnummer
---	Flurstücksgrenze
---	Gebäudebestand
5,00	Bemaßung in Metern, z.B. 5,00 m

Erläuterung zur Nutzungsschablone

WA 2	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	o	Grundflächenzahl	Bauweise



1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zulässig.

- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12/14/22/23 BauNVO)
Überschreitungen der Baulinie durch vortretende Gebäudeteile sowie Unterschreitungen der Baulinie durch zurücktretende Gebäudeteile sind gemäß § 23 Abs. 2 S. 2 BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
Überschreitungen der Baugrenze durch vortretende Gebäudeteile sind gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen.
Es ist eine der folgenden Baumarten zu verwenden:
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“ Säulenhorn
Carpinus betulus Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“ Kleinblättrige Winterlinde
An jedem Baumstandort ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offen zu halten und mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen.
Standortabweichungen der Baumpflanzungen bzw. der Pflanzscheiben aufgrund von Zufahrten sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen sind um bis zu 2 m zulässig.
Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Eventuelle Pflanzausfälle sind nachhaltig zu ersetzen.

- Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12 cm) zu pflanzen.
Es sind wahlweise folgende Baumarten zu verwenden:
Acer campestre Feldahorn
Acer rubrum Rotahorn
Alnus incana Glotterbaum
Amelanchier lamarckii Kupferfelsenbäume
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus ornus Blumenesche
Gleditsia triacanthos Gleditschie
Magnolia Magnolie
Malus pumila Apfel
Prunus avium Süßkirsche
Prunus domestica Pflaume
Pyrus communis Birne
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus aria Mehlbeere
Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Eventuelle Pflanzausfälle sind nachhaltig zu ersetzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND SÄCHSISCHER BAUORDNUNG

- 2.1 Dächer**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Dachdeckungen sind nur in nicht-glänzender Ausführung in anthrazitfarbiger oder rötlicher Färbung zulässig.
Dachgauben und Dachzeileinschnitte sind auf insgesamt maximal 2/3 der jeweiligen Traufänge sowie mit einem Mindestabstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zum Ortsgang zulässig.
Dachüberstände sind an den Traufseiten bis zu 0,60 m und an den Giebelseiten bis zu 0,30 m zulässig.
- 2.2 Außenwände**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Es sind verputzte Gebäudefassaden mit gedecktem Farbanstrich zulässig.
Bis zu einem Anteil von 25 % der Fassadenfläche sind hölzerne Fassadenteile mit naturbelassener oder gedeckter Färbung zulässig.
- 2.3 Einfriedungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Zur Einfriedung der privaten Grundstücke an den Verkehrsflächen sind Laubgehölzhecken und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3. HINWEISE

- 3.1 Denkmalschutz**
Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedarf gemäß § 12 Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, dies betrifft das Baufeld WA 1.
Die Durchführung von Erdarbeiten etc. an einer Stelle, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Sächsisches Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde; dies betrifft den gesamten Geltungsbereich.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die jeweiligen Erschließungsträger und Bauherren können im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden.
- 3.2 Bodenschutz**
Bei baulichen Arbeiten ausgehobener Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB wiederverwendbar zu erhalten und vor Besiedlung zu bewahren.
Bei baulichen Arbeiten bekannt gewordenen Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 3.3 Wasserschutz**
Bei baulichen Arbeiten, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben können, sind diese gemäß § 45 Abs. 1 Sächsisches Wassergesetz spätestens einen Monat vor Ausführungsbeginn der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 3.4 Erschließungsanlagen**
Der Eigentümer hat gemäß § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück nach Benachrichtigung zu dulden.
- 3.5 Abfallentsorgung**
Auf den Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Einzelabfallentsorgungseinrichtungen in ausreichender Größe, erforderlicher Differenzierung und geeigneter Form vorzusehen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

- 4.1 Aufstellung**
Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 22.02.2007 gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans M 09/1 „Friedensstraße“ gemäß § 8 Abs. 4 i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 005/2007).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB erfolgte am 09.03.2007 im Heidenauer Journal.
- 4.2 Vorentwurf**
Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 24.07.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt.
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt.
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 20.08.2007 bis 20.09.2007 zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 10.08.2007 im Heidenauer Journal.
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- 4.3 Entwurf**
Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 02.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt.
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt.
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- Die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde vom 21.04.2008 bis 21.05.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 11.04.2008 im Heidenauer Journal.
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- Die reguläre Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Einholung von Äußerungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.04.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt.
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 28.08.2008 die Stellungnahmen der Landesraumordnungsbehörde, der Nachbarkommunen, der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf abgewogen (Beschluss Nr. 058/2008).
Das Abwägungsergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 29.08.2008 mitgeteilt.
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- 4.4 Satzung**
Die im Bebauungsplan zu Übersichtszwecken enthaltenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den amtlichen Katasterunterlagen überein.
Pirna, 08. DEZ. 2008 Siegel Staatliches Vermessungsamt Pirna
- Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 28.08.2008 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt (Beschluss Nr. 058/2008).
Heidenau, - 4. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- Der Landkreis Sächsisches Schweiz / Ostergebirge hat die Satzung des Bebauungsplans mit Bescheid vom 10.12.2008 genehmigt (Az. 10.12.2008.02.02).
Heidenau, 18. DEZ. 2008 Stadtsiegel Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans wurde am 06. JAN. 2009 ausgefertigt.
Heidenau, 06. JAN. 2009 Stadtsiegel Der Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie der Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von Jedermann eingesehen werden kann und bei welcher über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erfolgte am 10.12.2008 im Heidenauer Journal.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängeln der Abwägung gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Heidenau, 02. FEB. 2009 Stadtsiegel Der Bürgermeister

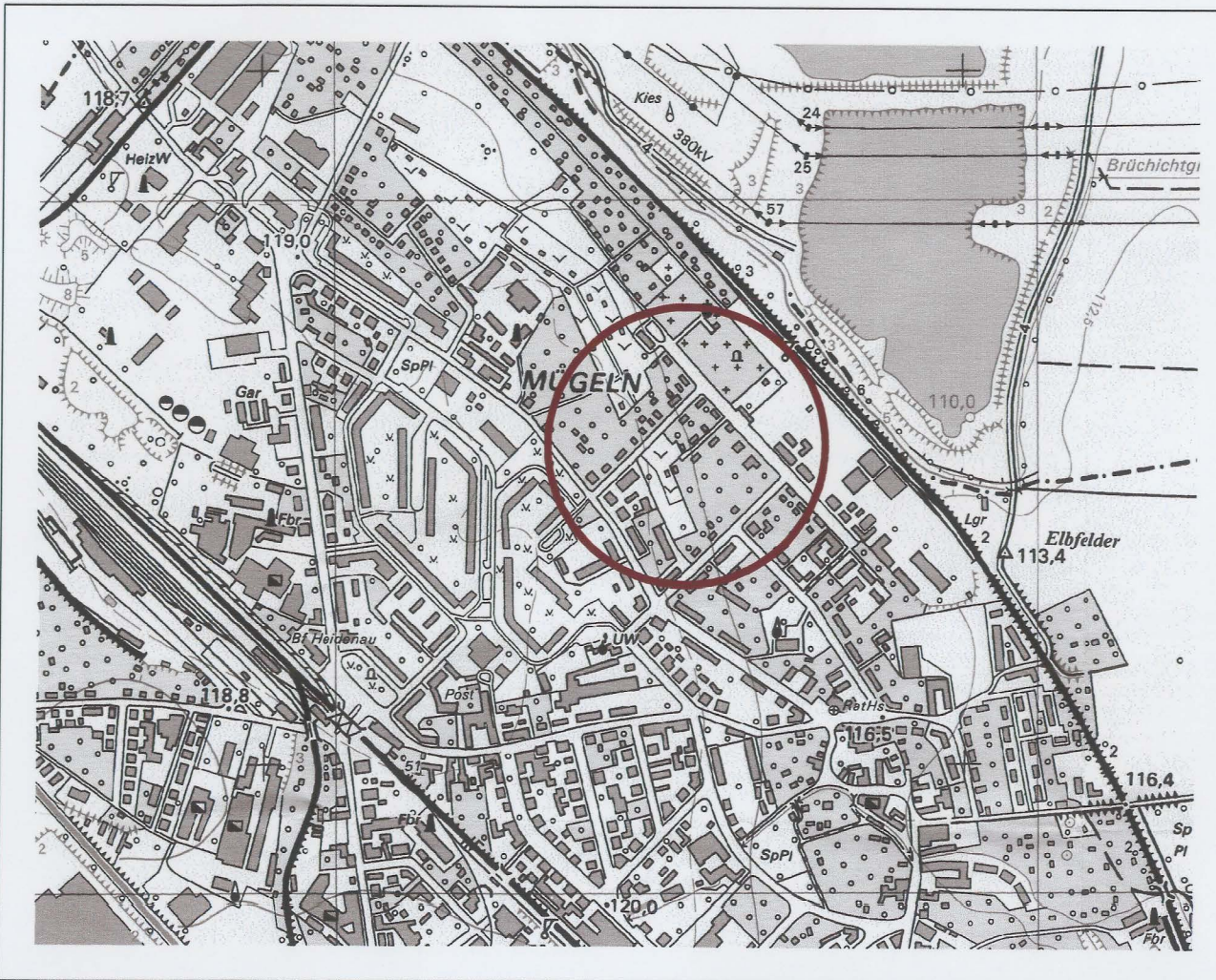
Die Satzung des Bebauungsplans ist am 10.12.2008 in Kraft getreten.

Heidenau, 02. FEB. 2009 Stadtsiegel Der Bürgermeister

5. RECHTSGRUNDLAGEN

- 5.1 Bauplanungsrecht**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 5.2 Bauordnungsrecht**
Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)
- 5.3 Bauneben- und Fachrecht**
Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1999 (SächsGVBl. S. 262), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 05.05.2004 (SächsGVBl. S. 148 u. S. 165), rechtsbereinigt mit Stand vom 23.05.2004
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2007
Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), rechtsbereinigt mit Stand vom 23.05.2004, geändert gemäß Sächsischem Verwaltungsneurechtsgesetz Artikel 6

STADT HEIDENAU



BEBAUUNGSPLAN M 09/1 'FRIEDENSSTRASSE'

RECHTSPLAN

JUNI 2008