

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

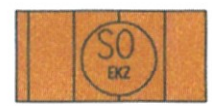
(§ 2 Abs. 4 Planzeichenverordnung)

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Einkaufszentrum

§ 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6
GH 8,00 Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugshöhe, z.B. 8,00 m

§ 16 Abs. 2 Nr. 1,
§ 19 BauNVO
§ 16 Abs. 2 Nr. 4,
§ 18 Abs. 1 BauNVO

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

 Baugrenze

§ 23 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie

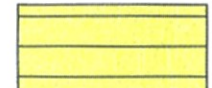
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Einfahrt- bzw. Ausfahrtsbereich mit Nummerierung, z.B. Nr. 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen

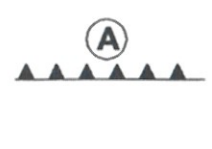
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

 Zweckbestimmung: Elektrizität

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

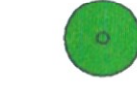
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung, z.B. A

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

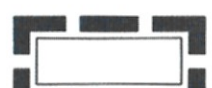
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

II. KENNZEICHNUNGEN

 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (A1 / A3 / C2: Sanierungszone 2 im Sinne der Sanierungsuntersuchung)

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Flurstücksnummer

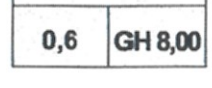
 Flurstücksgrenze

 Gebäudebestand

 Bemaßung in Metern, z.B. 5,00 m

 Erläuterung zur Nutzungsschablone

 Art der baulichen Nutzung

 Grundflächenzahl Gebäudehöhe

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Innerhalb des SO_kkz ist, wie im Durchführungsvertrag vom vereinbart, die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.855 m², davon maximal 1.390 m² Lebensmittelvollsortiment, zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
Die Bezugshöhe für die Festsetzung des Höchstmaßes der Gebäudehöhe ist 119,5 m üNN.
- 1.3 Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Überschreitungen der Baugrenze durch vortretende Bauteile sind ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zulässig.
- 1.5 Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Hinsichtlich der in der Planzeichnung festgesetzten nummerierten Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche gelten die folgenden Einschränkungen.
Ein- bzw. Ausfahrtsbereich 1: Nur Lkw-Einfahrt zulässig
Ein- bzw. Ausfahrtsbereich 2: Nur Pkw-Ein- bzw. Ausfahrt zulässig
Ein- bzw. Ausfahrtsbereich 3: Nur Pkw-Ein- bzw. Ausfahrt zulässig
Ein- bzw. Ausfahrtsbereich 4: Nur Pkw-Ein- bzw. Ausfahrt und Lkw-Ausfahrt zulässig
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Dachflächen sind zu mindestens 85 % dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Versiegelung der Stellplätze, der Sanierungszone 2 und der Fahrgassen, Zufahrten und Nebenflächen ist so zu wählen und auszuführen, dass kein Niederschlagswasser versickert.

Für die folgenden Fledermaus- und Vogelarten sind wie folgt artenspezifische Ersatzquartiere zu schaffen sowie dauerhaft zu erhalten:

- | | |
|--|---|
| Nyctalus noctula (Großer Abendsegler) / | 10 Fledermauskästen an Gebäuden bzw. Bäumen |
| Pipistrellus pipistrellus (Zwergfledermaus): | 5 Nistkästen an Bäumen |
| Parus caeruleus (Blaukeise): | 5 Nistkästen an Bäumen |
| Parus major (Kohlmeise): | 5 Nistkästen an Gebäuden |
| Passer domesticus (Haussperling): | 4 Nistkästen an Gebäuden |
| Phoenicurus ochruros (Hausrotschwanz): | 4 Nistkästen an Gebäuden |
| Sturnus vulgaris (Star): | 5 Nistkästen an Bäumen |
| Urtica alba (Mehlschwalbe): | 4 Nistkästen an Gebäuden |

- 1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
An den in der Planzeichnung festgesetzten und mit A bezeichneten Stellen für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,00 m zu errichten.
An der in der Planzeichnung festgesetzten und mit B bezeichneten Stelle für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzwand zu errichten, deren Höhe am Gebäude 4,00 m beträgt und sich kontinuierlich bis auf eine Höhe von 2,00 m verringert.
Als sonstige Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden folgende Festsetzungen zu den haustechnischen Anlagen getroffen: Die Schalleistungspegel des Heizungsschornsteins dürfen 75 dB(A), der Lüftungsöffnungen 70 dB(A) und der Klimaverflüssiger 70 dB(A) nicht überschreiten.

- 1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) der Art Spitzahorn - Acer platanoides zu pflanzen.
Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind in begründeten Fällen um bis zu 1 m zulässig.
An den Baumpflanzungen ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offen zu halten und mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch Gleichartige zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND SÄCHSISCHER BAUORDNUNG

- 2.1 Dächer**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Der obere Gebäudeabschluss ist als flaches oder flachgeneigtes Dach hinter einer geschlossenen Attika auszubilden.
Technische Aufbauten und Anlagen sowie Antennen müssen von der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Gebäudeteils mindestens soweit zurücktreten, wie sie hoch sind.
- 2.2 Außenwände**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Die Gebäudefassaden sind gestalterisch gegliedert bzw. mit verglasten Öffnungen auszuführen. Verspiegelte Flächen sind nicht zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Werbeanlagen sind als integrierter Bestandteil des Daches bzw. der Außenwände auszuführen. Beleuchtungen mit greller Farbgebung, Schwell- bzw. Wechsellicht sowie reflektierender Wirkung sind nicht zulässig.
- 2.4 Einfriedungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Zur Einfriedung der privaten Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3 HINWEISE

- 3.1 Denkmalschutz**
Die Erschließungs- und Bauarbeiten bedürfen der Genehmigung gemäß § 14 in Verbindung mit § 13 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG). Dazu ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu stellen. Durch das Landesamt für Archäologie müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen ist in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festzuhalten.
- 3.2 Bodenschutz**
Bei baulichen Arbeiten ausgehobener Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB wiederverwendbar zu erhalten und vor Beseitigung 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 25.10.2007 gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 12 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M 10/1 „Einkaufszentrum Stadtmitte“ beschlossen (Beschluss Nr. 117/2007).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB erfolgte am 09.11.2007 im Heidenauer Journal.

4.2 Vorentwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 05.05.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde mittels einer Veranstaltung am 19.06.2008 und der Offenlage vom 19.05.2008 bis 26.06.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt.
Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 09.05.2008 im Heidenauer Journal.

4.3 Entwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 11.11.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt.

Die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 21 S. 1 BauGB wurde vom 17.11.2008 bis 17.12.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt.
Die ortsübliche Bekanntmachung der regulären Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 07.11.2008 im Heidenauer Journal.

Die reguläre Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Einholung von Äußerungen gemäß § 4 Abs. 2 S. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.11.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 26.02.2009 die Stellungnahmen der Landesraumordnungsbehörde, der Nachbarkommunen, der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans (Beschluss Nr. 003/2009). Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom 27.02.2009 mitgeteilt.

4.4 Satzung

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 24.09.2009 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt (Beschluss Nr. 004/2009,).

Die im Bebauungsplan zu Übersichts- und Orientierungszwecken enthaltenen Flurstücksgrenzen und -nummern stimmen mit den amtlichen Katasterunterlagen überein. *Katasterfund vom 27.05.2008*

Pirna, den 16.12.2010  Landratsamt – Abteilung Vermessung

Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Satzung des Bebauungsplans mit Beschuld vom 10.05.2010 *10.05.2010*  *16.12.2010*

Heidenau, 02. SEP. 2010  Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans wurde am 24.09.2009 *24.09.2009* ausgefertigt.

Heidenau, 26. JAN. 2011  Der Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung 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 11.09.2011 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, 15. FEB. 2011  Der Bürgermeister

Die Satzung des Bebauungsplans ist am 24.09.2009 in Kraft getreten.

Heidenau, 15. FEB. 2011  Der Bürgermeister

5 RECHTSGRUNDLAGEN

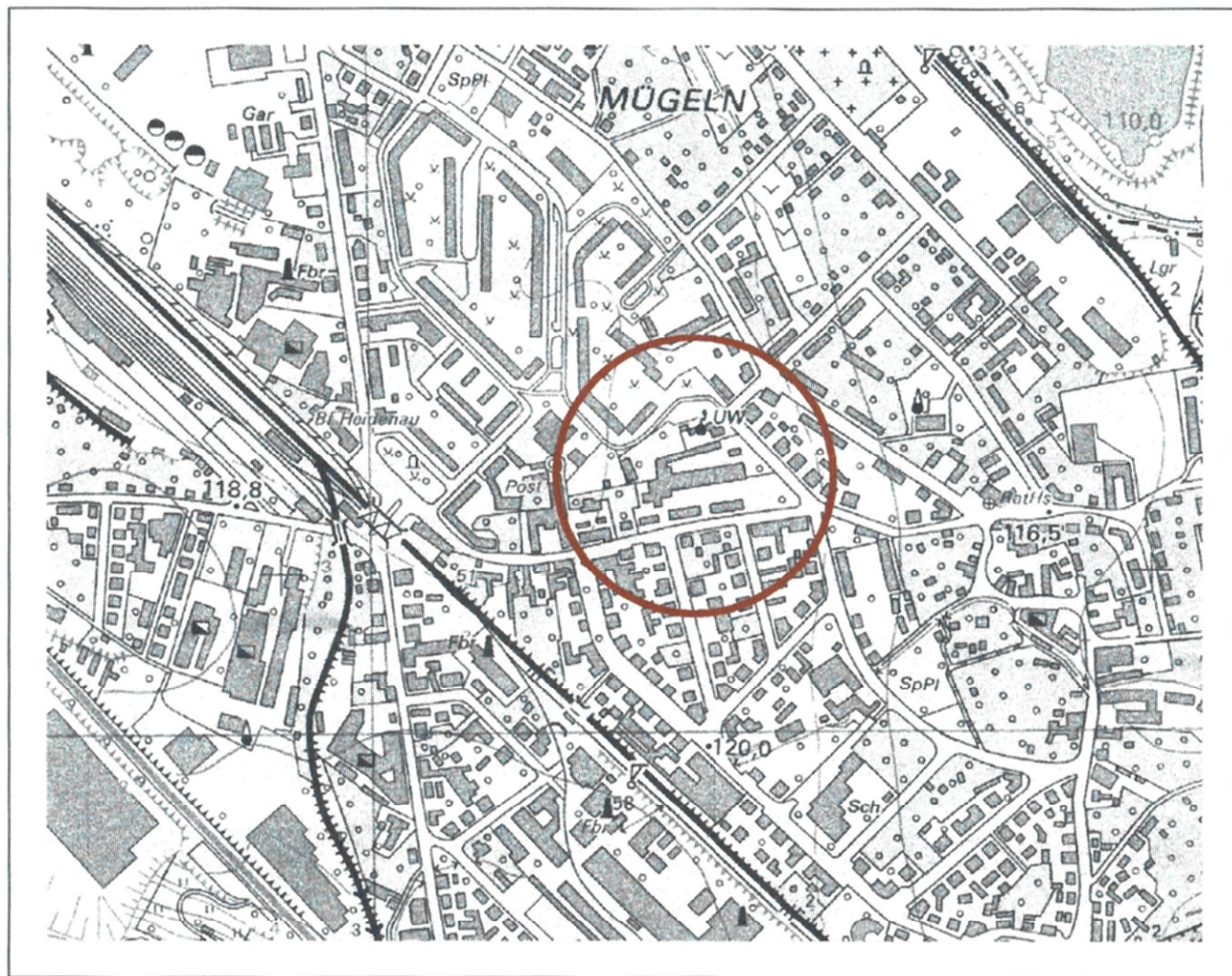
- 5.1 Bauplanungsrecht**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- 5.2 Bauordnungsrecht**
Sächsisches Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)

- 5.3 Bauneben- und Fachrecht**
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
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. 156), rechtsbereinigt mit Stand vom 23.05.2004
Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3.03.1993 (SächsGVBl. S. 229), rechtsbereinigt mit Stand vom 23.05.2004; geändert gemäß Sächsischem Verwaltungsneuerordnungsgesetz Artikel 6
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2007

Anlage 004/2009-1

STADT HEIDENAU



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M 10/1 'EINKAUFSZENTRUM STADTMITTE'

RECHTSPLAN

Satzung

August 2009

Geländert gemäß Bescheid des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 10.05.2010, Az. 351/6214-160-03.0

HEIDENAU 02. SEP. 2010 

planungsbüro schneider architekten stadtplanern
pfeilstr. 7 01099 oeschen tel 0351/317041 fax 0351/317043
e-mail: mail@schneider.net internet: www.schneider.net