

Bebauungsplan M 08/1 "Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau - Teilbereich Heidenau"

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 8 BauNVO)

Nutzungsarten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben sind zulässig.

1.1.2 Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistungen die flächenbezogenen Schalleistungspegel tags bzw. nachts überschreiten, sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Teile baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Die Überschreitung der höchstzulässigen Höhen baulicher Anlagen durch betriebstechnische Auf- bzw. Ergänzungsbauten ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO bis zu einer Höhe von 6 m zulässig, soweit keine versorgungstechnischen Einschränkungen entgegenstehen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 12,14,23 BauNVO)

1.3.1 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Als Ausnahme ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO bis zu 0,5 m zulässig. Als weitere Ausnahme ist ein Vortreten von jeweils einem Gebäudeteil je Grundstück über die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO bis zu 1,0 m zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

1.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Versickerungsbecken für unbelastetes Niederschlagswasser dient der Entwässerung von Flächen auf dem Stadtgebiet Dresden.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird als Straßenbegleitgrün mit ökologischer Ausgleichsfunktion festgesetzt.

1.5.2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die privaten Grünflächen werden als begrünte Flächen mit ökologischer Ausgleichsfunktion festgesetzt.

1.6 Flächen zur Anpflanzung bzw. zur Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.6.1 Standorte zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

- Standorte mit geringfügiger Abwechslungsmöglichkeit
- Anlegen von Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m²
- Erstbepflanzung mit mindestens dreimal verpflanzten Bäumen mit Ballen und mindestens 16 cm Stammumfang
- Baumaustfälle sind ersatzungspflichtig
- Ökologische Ausgleichsfunktion ist zu gewährleisten

1.6.2 Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzfläche 1

- Beckenrandfläche
- Anlegen von Landschaftsrasen mit Kräutern
- Pflanzausfälle sind ersatzungspflichtig
- Ökologische Ausgleichsfunktion ist zu gewährleisten

1.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzfläche 2

- Beckenrandfläche
- Anlegen von Landschaftsrasen mit Kräutern (maximal 30 % der Fläche)
- Erstbepflanzung mit mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern mit mindestens 60 cm Höhe (mindestens 70 % der Fläche)
- Pflanzausfälle sind ersatzungspflichtig
- Ökologische Ausgleichsfunktion ist zu gewährleisten

1.6.4 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzfläche 3

- Straßenbegleitgrün
- Anlegen von Landschaftsrasen mit Kräutern (maximal 90 % der Fläche)
- Erstbepflanzung mit mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern mit mindestens 60 cm Höhe (mindestens 10 % der Fläche)
- Pflanzausfälle sind ersatzungspflichtig
- Ökologische Ausgleichsfunktion ist zu gewährleisten

1.6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB u. § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzfläche 4

- Sonstige begrünte Flächen
- Anlegen von Landschaftsrasen mit Kräutern (ca. 10 % der Fläche, zzgl. Baumstandorte)
- Erstbepflanzung mit mindestens zweimal verpflanzten Sträuchern mit mindestens 60 cm Höhe (ca. 90 % der Fläche, zzgl. Baumstandorte)

1.7 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Erstbepflanzung mit mindestens dreimal verpflanzten Bäumen mit mindestens 16 cm Stammumfang mit Ballen; je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum

- Pflanzausfälle sind ersatzungspflichtig

- Ökologische Ausgleichsfunktion ist zu gewährleisten

1.7 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.7.1 Flächen mit ökologischer Ausgleichsfunktion (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den Pkt. 1.5 und 1.6 genannten Ausgleichsflächen werden den öffentlichen und privaten Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt zugeordnet.

Dies bezieht sich ebenfalls auf die gemäß interkommunaler Vereinbarung vom 27.10.2004 im Gebiet der Stadt Heidenau bestehenden und auf dem Gebiet der Stadt Dresden auszugleichenden Eingriffe (Auwaldpflanzung auf Intensivlandwirtschaftsfläche; Gemarkung Helfenberg, Flurstück Nr. 247; 628 m²).

1.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem Abstand von bis zu 15 m zur Dresdner Straße sind entsprechend des Lärmpegelbereichs V nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit einem Abstand von mehr als 15 m zur Dresdner Straße sind entsprechend des Lärmpegelbereichs IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.

1.8.2 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Schallschutzwall ist mit einer Höhe von mindestens 6 m über der benachbarten Bahngleisanlage zu errichten.

2. Hinweise

2.1 Artenschutz

Im Falle von Abrissmaßnahmen bestehender Gebäude sind diese unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Niststätten und Quartieren geschützter Vogel- und Fledermausarten durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Im Falle des Auffindens von Niststätten bzw. Quartieren geschützter Vogel- bzw. Fledermausarten ist der Schutz der Tiere zu gewährleisten und das weitere Vorgehen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

2.2 Bodenschutz

Bei baulichen Arbeiten ausgehobener Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB wiederverwendbar zu erhalten und vor Beseitigung zu bewahren. Bei baulichen Arbeiten bekannt gewordene Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

2.3 Denkmalschutz

Die Bauausführenden haben die Anzeige-, Erhaltungs- und Sicherungspflichten bezüglich von Bodenfunden gemäß § 20 Abs. 1 u. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz zu beachten. D.h., werden bei Erarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, wie z.B. Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz bzw. Steinsetzungen, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund oder die Fundstelle sind vorerst in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

2.4 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.

2.5 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 Hinweischilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück nach Benachrichtigung zu dulden.

Die Trassen und Schutzstreifen von Ver- bzw. Entsorgungsanlagen sind bei baulichen Arbeiten zu berücksichtigen. Nähere diesbezügliche Informationen sind rechtzeitig bei den Anlagenbetreibern einzuholen.

Zu jedem Vorhaben im Schutzbereich der 380 KV-Freileitungen ist die Zustimmung des zuständigen Energieversorgungsunternehmens einzuholen. In diesbezüglichen baurechtlichen Verfahren sind der Leitungsverlauf und die Maststandorte durch den Antragsteller zugunsten des Anlagen Eigentümers vermessen zu lassen.

2.6 Bodenaufschlüsse

Bei der Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflichten entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen.

3. Verfahrensvermerke

3.1 Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 25.03.2004 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans M 08/1 „Interkommunales Gewerbegebiet Dresden / Heidenau - Teilbereich Heidenau“ gemäß § 8 ff. BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 009/2004). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgte am 16.04.2004 im Heidenauer Journal.

3.2 Vorentwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 26.04.2004 zum Vorentwurf des Bebauungsplans betelligt.

3.3 Entwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 26.04.2004 zum Entwurf des Bebauungsplans betelligt.

3.4 Entwurf

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.05.2004 zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 30.04.2004 im Heidenauer Journal.

3.5 Entwurf

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde zur Einholung von Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2004 zum Vorentwurf des Bebauungsplans durchgeführt.

3.6 Entwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 01.04.2005 zum Entwurf des Bebauungsplans betelligt.

3.7 Entwurf

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 31.03.2005 den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 8 ff. BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 041/2005). Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte am 15.04.2005 im Heidenauer Journal.

3.8 Entwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 01.04.2005 zum Entwurf des Bebauungsplans betelligt.

3.9 Entwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 01.04.2005 zum Entwurf des Bebauungsplans betelligt.

3.10 Entwurf

Die reguläre Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde vom 25.04.2005 bis zum 25.05.2005 zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der regulären Bürgerbeteiligung mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 15.04.2005 im Heidenauer Journal.

3.11 Entwurf

Die reguläre Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde zur Einholung von Äußerungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2005 mit der Bitte um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt.

3.12 Entwurf

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat die Anregungen aus der regulären Bürgerbeteiligung und die Stellungnahmen aus der regulären Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange am 18.12.2008 abgewogen (Beschluss Nr. 110/2008).

3.13 Entwurf

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2007

3.4 Überarbeiteter Entwurf

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat am 18.12.2008 den Überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und dessen Auslegung beschlossen (Beschluss Nr. 111/2008). Die ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte am 07.01.2009 im Heidenauer Journal.

Heidenau, Stadtsiegel Der Bürgermeister

Die für Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zuständige Landesbehörde wurde mit Schreiben vom 19.12.2008 zum Überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans betelligt.

Heidenau, Stadtsiegel Der Bürgermeister

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2008 zum Überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans betelligt.

Heidenau, Stadtsiegel Der Bürgermeister

Die reguläre Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde vom 26.01.2009 bis zum 26.02.2009 zum Überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der regulären Bürgerbeteiligung mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können, erfolgte am 07.01.2009 im Heidenauer Journal.

Heidenau, Stadtsiegel Der Bürgermeister

Die reguläre Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde zur Einholung von Äußerungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2009 mit der Bitte um Stellungnahme zum Überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans durchgeführt.

Heidenau, Stadtsiegel Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat die Anregungen aus der regulären Bürgerbeteiligung und die Stellungnahmen aus der regulären Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange am 30.04.2009 abgewogen (Beschluss Nr. 026/2009).

Heidenau, Stadtsiegel Der Bürgermeister

Die Verfahrensvermerke werden entsprechend des Planungsstandes fortgeschrieben.

4. Rechtsgrundlagen

4.1 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 Planungsvorschriften 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 Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

4.2 Bauordnungsrecht

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200)

4.3 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), geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 05.05.2004 (SächsGVBl. S. 148 u. S. 156)

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 Verwaltungsneuerordnungsgesetz Artikel 6

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004 (SächsGVBl. S. 482), rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2007



Stadt Heidenau März 2009

Bebauungsplan M 08/1
"Interkommunales Gewerbegebiet
Dresden / Heidenau - Teilbereich Heidenau"

- Satzung -