BEBAUUNGSPLAN M14/1 "QUARTIER AN DER MÜGLITZ"

TEIL A PLANZEICHNUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728

BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

BBodSchG (1998): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 25.2.2021 I 306

BBodSchV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

BImSchG (1974): Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 3.12.2020 I 2694

TA Lärm (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.8.2021 I 3908

PlanZV (1990): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057

SächsBO (2016): Sächsische Bauordnung Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

SächsDSchG (1993): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist.

SächsGemO (2018): Sächsische Gemeindeordnung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

SächsNatSchG (2013): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist.

SächsWG (2013): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

WHG (2009): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 18.8.2021 I 3901

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 – Grundflächenzahl

+ I S – Staffelgeschosse

III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(V) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend

GH 14,8 m – Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a – abweichende Bauweise

o – offene Bauweise

D – Doppelhäuser

E – Einzelhäuser

Baulinie

Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TGa – Tiefgarage

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P – Öffentliche Parkfläche

Rad- und Gehweg

GW – Gehweg

Sonstiges – sonstige Verkehrsflächen

GWZ – Gewässerzufahrt

BR – Brückenkopf

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abfall

7. Festsetzungen zur Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 2 SächsBO)

Dachform:

FD – Flachdach

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

1. Regelungen nach Wasserhaushaltsgesetz

der gesamte Planbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet für das HQ_{extrem}

festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Müglitz (HQ_{100})
(§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG bzw. § 76 WHG)

V. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

vorhandene Flurgrenze mit Grenzpunkt

228/8 – Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

geplanter Abbruch vorhandener Gebäude

geplante Flurstücksgrenze

3.00 – Bemaßung in Metern

Nutzungsschablone

WA 2a	
II	GH 9,6
+ I S	D
0,4	FD

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe als Höchstmaß
Staffelgeschoss	Bebauungsart
Grundflächenzahl	Dachform

MI 3	
III	GH 14,1
+ I S	a
0,6	FD

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	Gebäudehöhe als Höchstmaß
Staffelgeschoss	Bauweise
Grundflächenzahl	Dachform

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz" beschlossen (Beschluss-Nr.131/2018). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 21.12.2018 im Heidenauer Journal Nr. 24/2018 ortsüblich bekanntgemacht.

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz" und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .....09.2022 bis -.....10.2022 im Bauamt der Stadt Heidenau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am .....20..... im Heidenauer Journal Nr. ...../20..... ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu standen die Unterlagen auf dem Internetauftritt der Stadt Heidenau sowie dem zentralen Bauleitplanportal des Landes Sachsen im oben genannten Zeitraum zur Einsichtnahme zur Verfügung.

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom .....2022 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert. Ebenso wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom .....2022 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Frist endete am .....2022.

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

4. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am .....2022 mit Beschluss-Nr. ...../2022 einen Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan M 14/1 „Quartier an der Müglitz" gefasst. Die Änderung beinhaltete..... Der Änderungsbeschluss wurde am .....2022 im Heidenauer Journal Nr. ...../2022 ortsüblich bekanntgemacht.

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

5. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 mit Beschl.-Nr. .....2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz" in der Fassung vom .....2022 einschließlich zugehöriger Begründung mit Umweltbericht zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes M14/1 "Quartier an der Müglitz" in der Fassung vom .....2022 einschließlich zugehöriger Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom .....2022 bis .....2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde am .....2022 im Heidenauer Journal Nr. .....2022 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekanntgemacht:

   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
   - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ....09.2022 aufgefordert. Ebenso wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom .....09.2022 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Frist endete am.....2022.

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

8. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft und die öffentlichen und privaten Belange in der Sitzung am .....2022 mit Beschluss-Nr. .....2022 nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom .....2022 mitgeteilt.

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan M 14/1 „Quartier an der Müglitz" wurde einschließlich Umweltbericht und zugehöriger Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Heidenau in der öffentlichen Sitzung am .....2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt (Beschluss-Nr. .....2023).

   Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

10. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes bescheinigt. Für die Lagegenauigkeiten der Grenzen im Plan wird nicht garantiert.

    Pirna, den ..... (Siegelabdruck) (Unterschrift)

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz" wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge vom ..... AZ.: ..... mit / ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan M 14/1 „Quartier an der Müglitz" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.

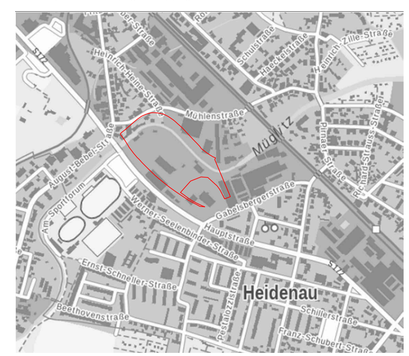
    Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

13. Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am.....2023 im Heidenauer Journal Nr.: .....2023 der Stadt Heidenau erfolgt. Dabei wurde auf die Stelle verwiesen, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung wurde auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen.

    Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

14. Der Bebauungsplan 14/1, ist am .....20..... in Kraft getreten.

    Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)



STADT HEIDENAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. M14/1
"QUARTIER AN DER MÜGLITZ"

Planteil 1 Planzeichnung

Planungsstand:	Vorentwurf
Planfassung:	01.04.2022
Gemarkung:	Heidenau
Verfasser:	Stadtverwaltung Heidenau Bauamt von-Stephan-Straße 4 01809 Heidenau
Planungsbüro:	Basler & Hofmann