

# 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017/13634, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023/1 Nr. 394

**BauNVO (2017):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017/13786, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023/1 Nr. 176

**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. 25.2.2021/1 306

**BBodSchV (2021):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) Ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999/1554 (BBodSchV)

**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 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist. Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013/11274; 2021, 123; zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 G v. 26.7.2023/1 Nr. 202

**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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 3.7.2024/1 Nr. 225

**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. 4.5.2017/1 1057

**SächsBO (2016):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**SächsDSchG (1993):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsGemO (2018):** Sächsische Gemeindeordnung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist.

**SächsKrWbSchG (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 Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

**SächsWassG (2013):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 536) geändert worden ist

**WHG (2009):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 22.12.2023/1 Nr. 409

## 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
  - +1S Staffelflächenzahl
  - IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- V Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH 14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- GH 14,8-17,6 m Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung und der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- festgesetzter Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- △ Doppelhäuser
- △ Einzelhäuser
- Baulinie
- Baugrenze

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa Tiefgarage
- St Stellplätze
- Na Nebenanlagen

### 5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Rad- und Gehweg
- Gehweg
- GWZ Gewässerzufahrt
- BR Brückenkopf
- Sicherheitsstreifen
- Bereich für Ein- und Ausfahrt Tief-/ Quartiersgarage

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

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

### 7. Festsetzungen zur Grünordnung

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

### 8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Bäume
- Pflanzbindungsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehen)
- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung
- Gewässerrandstreifen mind. 5 m

### 10. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- L1 Regenwasserkanal
- L2 Abflaufleitung Retentionsmulde

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

- Dachform: Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach

## 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<sub>100</sub>
  - festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Müglitz (HQ<sub>100</sub>) (§ 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG bzw. § 76 WHG)

## V. Hinweise

### 1. Planzeichen der Kartengrundlage

- vorhandene Flurgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Bestandsböschung
- Bestandsleitung Trinkwasser

### 2. Sonstige erläuternde Planzeichen

- geplanter Abruch vorhandener Gebäude
- geplante Flurstücksgrenze
- Bemaßung in Metern
- GWM Grundwassermessstelle, nummeriert
- geplante Böschung mit Neigung
- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- geplanter Gewässerunterhaltungsweg

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
WA 2a	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
GH 9,6	Gebäudehöhe als Höchstmaß
+1S	Staffelflächenzahl
△	Bauweise
0,4	Grundflächenzahl
FD	Dachform

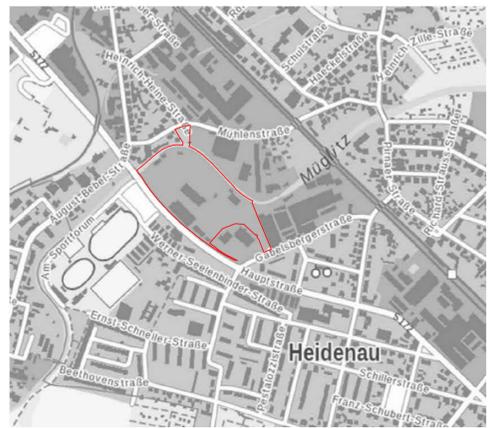
Art der baulichen Nutzung	
MI 3	Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß
GH 14,8-17,6 m	Staffelflächenzahl
+1S	Bauweise
a	Dachform
0,4	Grundflächenzahl
FD	Dachform

## VERFAHRENSVERMERKE

- 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. 151/2018). 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)
- 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 Ausdeutung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.08.2022 bis 16.09.2022 im Bauamt der Stadt Heidenau öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfragen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- 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 Aufklärung auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen aufgefordert. Ebenso wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 2022 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Frist endete am .....2022.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- 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 beinhaltet ..... Der Änderungsbeschluss wurde am .....2022 im Heidenauer Journal Nr. ..../2022 ortsüblich bekanntgemacht.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

## Anlage 093/2024-1

- Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 mit Beschl.-Nr. ..../2024 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ in der Fassung vom .....2024 einschließlich zugehöriger Begründung mit Umweltbericht zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszugeben.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ in der Fassung vom 2024 einschließlich zugehöriger Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom .....2024 bis .....2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde am .....2024 im Heidenauer Journal Nr. ..../2024 mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekanntgemacht:
  - das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
  - das näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
  - das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .....2024 aufgefordert. Ebenso wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom .....2024 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Frist endete am .....2024.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- 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. ..../2024 nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom .....2024 mitgeteilt.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- 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 Sitzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt (Beschluss-Nr. ..../2023).  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- 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.  
Pina, den ..... (Siegelabdruck) (Unterschrift)
- 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)
- 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 ausgestellt.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes M 14/1 „Quartier an der Müglitz“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....2025 im Heidenauer Journal Nr. ..../2025 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 Rechtsfragen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan 14/1, ist am .....20..... in Kraft getreten.  
Heidenau, den ..... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)



## STADT HEIDENAU BEBAUUNGSPLAN Nr. M14/1 "QUARTIER AN DER MÜGLITZ"

Planungsstand: Entwurf  
Planfassung: 02.08.2024  
Gemarkung: Heidenau

Planungsträger: Stadtverwaltung Heidenau  
Bauamt  
von Stephan-Straße 4  
01809 Heidenau

Planungsbüro: **Basler & Hofmann**