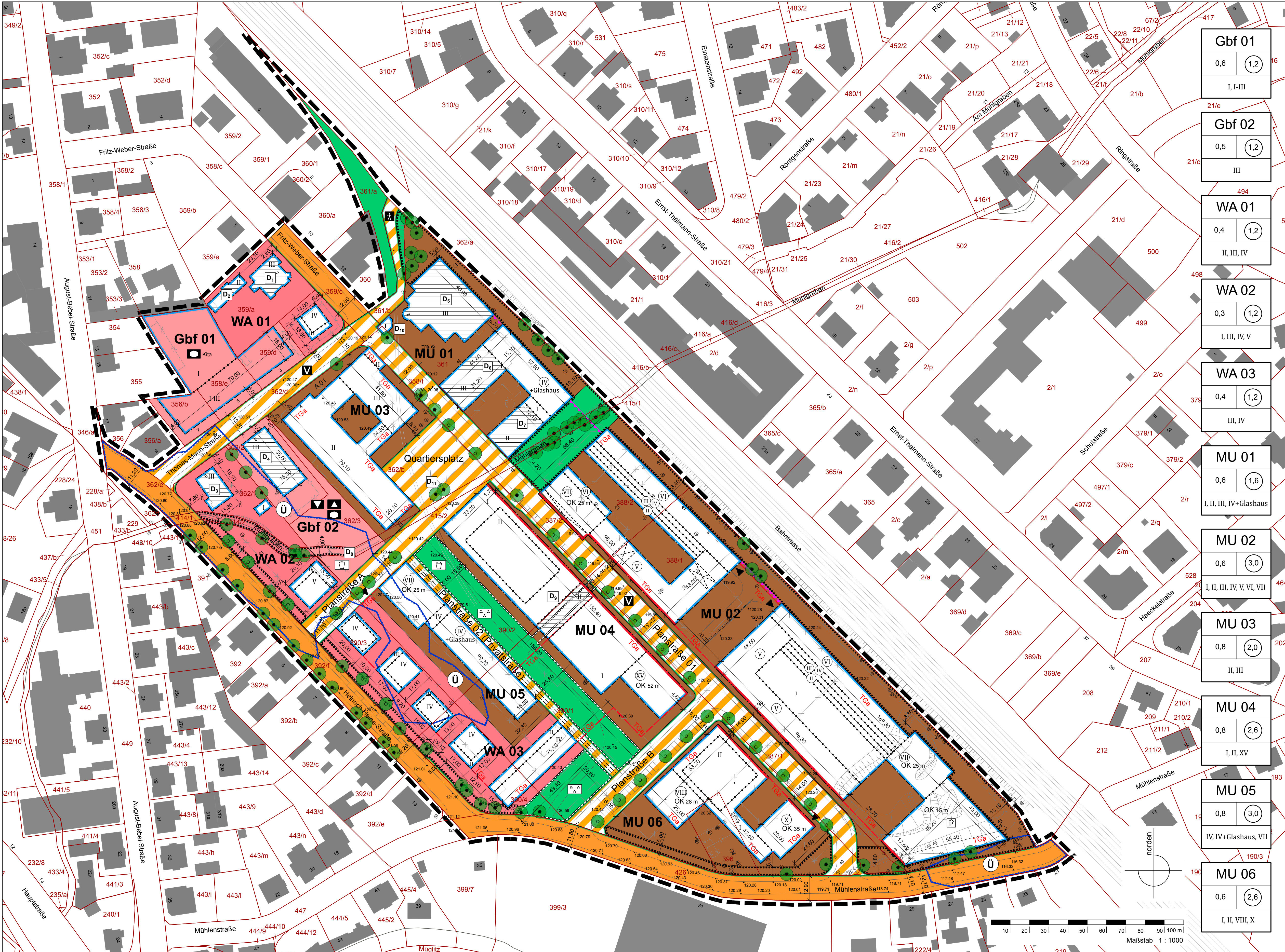


BEBAUUNGSPLAN M 13/1 "MAFA - Park" STADT HEIDENAU

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)

VI zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

XV Zahl der Vollgeschosse, zwingend z.B. 15 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

OK 25 m Höhe baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 25 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

— Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB)

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

TGa Tiefgaragen

5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gbf Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Schule
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

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

— öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Zweckbestimmung:

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):
- Einfahrt Tiefgarage
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

— private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung:

Parkanlage



Spielplatz

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung: Bäume

Erhaltung: Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

--- Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen

--- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

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

--- Schallschutzwand (Höhe mind. 5 m über Schienenoberkante)

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

Nutzungsregelungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz

— Grenze des rechtswirksam festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100)

Regelungen für den Denkmalschutz

D-11 Kulturdenkmal/Einzeldenkmal

V. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

1324/2 vorhandene Flurstücksgrenze

120,53 Flurstücksnummer

— Höhenangabe in Meter über NHN

— Baulicher Bestand

— Gebäudeerhalt (im Plangebiet)

— Laubbaum Bestand

— Nadelbaum Bestand

2. sonstige erläuternde Planzeichen

30,00 Bemaßung in m

Nutzungsschablone:

Art d. baul. Nutzung

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

--- Durchgang

— Parkhaus (Quartiersgarage)

Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert 4. Januar 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2240)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 329), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)

Vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 705)

Stadtverwaltung Heidenau Bauamt Dresdner Str. 47 01809 Heidenau	Fassung 26. September 2025
Planungsbüro BIELENBERG ARCHITEKTEN Architektur + Städtebau Böhmische Straße 28 · 01099 Dresden · Tel. 0351 - 858 43 45	Datum der letzten Änderung
STADT HEIDENAU	
Bebauungsplan M 13/1	
"MAFA - Park"	
Teil A - Rechtsplan	
- Satzung -	
Maßstab 1 : 1000	Blatt 1 von 2