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

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell nicht zulässig.

1.2 Urbane Gebiete MU (§ 6a BauNVO)

In den urbanen Gebieten (MU) sind Vergnügungsstätten und Tankstellen generell nicht zulässig.

Parkhäuser und parkhausbezogene Infrastruktureinrichtungen (Fahrrad- und Carsharing-Stationen, Bike and Ride, Informationseinrichtungen, WC-Anlagen) sowie Ladestationen für die Elektromobilität und Wasserstoff-Zapfstellen für Fahrzeuge sind allgemein zulässig.

Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben darf jeweils 800 m² nicht überschreiten.

In den Erdgeschosszonen der urbanen Gebiete (MU) ist Wohnen nicht zulässig.

1.3 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Gewerbebetriebe eigener Art/Gewerbebetriebe sui generis: Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen jeder Art anbieten, wie etwa Bordelle, bordellartige Nutzungen, Laufhäuser, Domina-Studios, erotische Massagesalons, sind nicht zulässig.

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

2.1 Nichtanrechnung von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Geschossfläche (§ 21a Abs. 4 BauNVO)

Tiefgaragen sind als Kellergeschosse auszubilden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen unterirdischer Garagengeschosse dann nicht angerechnet.

2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist 120,00 m über NHN. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch notwendige technische Aufbauten, Treppenanlagen/Aufzüge, Lichtbänder und Oberlichter um max. 4,00 m überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

2.3 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Auf den in der Planzeichnung mit "Glashaus" gekennzeichneten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind Glashäuser als Gewächshäuser mit einer Höhe von bis zu 6,00 m zu errichten. Dabei muss die Grundfläche der Glashäuser jeweils mind. 200 m² betragen. Glashäuser werden auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht angerechnet.

Zur Abgrenzung von Gartenhöfen sind Mauern/Wände im MU 04 in Traufhöhe des Bestandsgebäudes sowie im MU 06 bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.

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

3.1 Ausnahmen von Baulinie oder Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses zur Ausbildung von Balkonen, Loggien und Erkern geringfügig über- oder unterschritten werden. Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses zur Ausbildung von Balkonen, Loggien und Erkern geringfügig überschritten werden.

4 Nebenanlagen - Stellplätze, Sicherungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 PKW-Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich sind 1201 PKW-Stellplätze herzustellen. Diese können im Parkhaus des MU 02 (Quartiersgarage nahe der Mühlenstraße), in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Tiefgaragen und im Erdgeschoss der bahnseitigen Gebäuderiegel des MU 02 sowie ausnahmsweise oberirdisch im WA 01, MU 01 und auf der Gemeinbedarfsfläche Gbf 01 realisiert werden.

4.2 Sicherungsanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Zur Gefahrenabwehr sind Grundstücke, die an die Bahntrasse grenzen, in Abstimmung mit DB Netz AG so sicher einzufrieden, dass widerrechtliches Betreten/Befahren des Bahnbetriebsgeländes ausgeschlossen ist.

5 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellflächen für private Müllbehälter sind so anzuordnen oder blickdicht einzufrieden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Öffentliche Wertstoffcontainer sind als Unterfluranlagen zu errichten.

6 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen, zu nutzen oder zu bewirtschaften (Rückhaltung), soweit eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge aus Altlasten ausgeschlossen ist. Die Ableitung in das öffentliche Abwassernetz ist auf 10,6 l/s-ha zu begrenzen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig. Keller und Tiefgaragen sind daher in wasserdichter Bauweise herzustellen, das Trockenhalten von Tiefgeschossen durch Drainagen ist unzulässig.

Oberirdische PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig (z.B. Dränpflaster, Rasenpflastersteine, Natursteinpflaster mit Rasenfugen) auszuführen. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Als Ausgleich für das beseitigte Habitatpotential sind vorgezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Für Gebäude- und baumbewohnende Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld folgende Ersatzhabitate anzulegen:

- 10 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere
- 24 Fledermaus-Fassadenquartiere
- 20 Halbhöhlenbrüterkästen
- 18 Mauersegler-Nistkästen
- 11 Schwalbenbretter (insgesamt mind. 12 lfm im Traufbereich)
- 2 Haussperlingskästen

Die im Zuge des Rückbaus von Altgebäuden bereits realisierten Ersatzquartiere können darauf angerechnet werden.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen
An den zu erhaltenden Altgebäuden sowie an zu erhaltenden Altbäumen sind nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zusätzlich 10 Fledermaus-Fassadenquartiere und 10 Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen.

An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist parallel zur angrenzenden Bahnstrecke vor Baubeginn ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der ein Einwandern von Zauneidechsen in das Plangebiet verhindert. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauzeit funktionsfähig zu halten und nach Bauende wieder abzubauen. Im Plangebiet lebende Zauneidechsen sind vor Baubeginn abzufangen und vollständig auf geeignete Habitatflächen außerhalb des Schutzzaunes zu verbringen.

In der Wochenstubenzeit von gebäudebewohnenden Fledermäusen von Juni bis Juli dürfen im Fassaden- und Dachbereich von zu erhaltenden bzw. zu sanierenden Altgebäuden keine baulichen Aktivitäten stattfinden.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

In den Baugebieten sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Bäumen Pflanzungen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen vorzunehmen:

Anzahl	WA 02:	mind. 1 Baum
	WA 03:	mind. 2 Bäume
	MU 01:	mind. 2 Bäume
	MU 02:	mind. 8 Bäume
	MU 05:	mind. 2 Bäume
	MU 06:	mind. 3 Bäume
	Fläche für Gemeinbedarf 01:	mind. 3 Bäume
	Fläche für Gemeinbedarf 02:	mind. 3 Bäume
Pflanzqualität	Laub- oder Obstbäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen Laubbaum StU 16-18 cm, Obstbaum StU 12-14 cm	

Für die öffentlichen Grünflächen sind je 350 m² ein Baum und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen. Dabei kann Gehölzbestand der erhalten wurde eingerechnet werden.

Pflanzqualität	Laub- oder Obstbäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen Laubbaum StU 16-18 cm, Obstbaum StU 12-14 cm
	Sträucher: Solitär, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume dürfen um bis zu 5 m vom angegebenen Standort abweichen.

Im Bereich von Verkehrsflächen sind an den gekennzeichneten Baumstandorten mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

In den Plangebieten sind die Flächen außerhalb von Baufeldern und notwendigen Verkehrsflächen gärtnerisch zu gestalten.

Bepflanzungen entlang der Bahntrasse müssen so gewählt werden, dass diese (z.B. bei Windbruch) nicht in die Gleisanlagen fallen können. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah zu ersetzen.

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

Der zeichnerisch festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. In Bereichen, in denen Bauarbeiten bis nah an die Schutzbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) heranreichen, sind vor Baubeginn einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. An zu erhaltenden Bäumen ist eine fachgerechte Baumpflege zu veranlassen (Totholzentfernung, Entfernung Misteln, etc.).

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Bestandsvegetation durch Ergänzungspflanzungen aufzuwerten.

Entlang der Heinrich-Heine-Straße sind in den gekennzeichneten Bereichen Sträucher zwischen den Baumneupflanzungen anzuordnen (Bereich WA 02: 5 Sträucher; Bereich WA 03: 15 Sträucher).

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

7.1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

Zwischen der Bebauung in Richtung Bahnlinie sind die Baulücken durch Lärmschutzwände (Höhe mind. 5 m über Schienenoberkante) zu füllen.

Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) der schutzbedürftigen Räume müssen ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 erfüllen. Die Schalldämm-Maße sind entsprechend der im Beiplan 01 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La zu ermitteln. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Schutzbedürftige Räume sind so anzuordnen, dass sich die zu Lüftungszwecken notwendigen Fenster an den lärmabgewandten Fassaden befinden bzw. ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei der Umsetzung des baulichen Schallschutzes ist das Belüftungskonzept an die Außenlärmsituation anzupassen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Lärmschutz resultieren.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 SächsBO)

1 Fassadengestaltung

Metallisch glänzende, grelle oder stark reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig.

Gebäudefassaden sind so auszubilden, dass sie keine spiegelnden Flächen und keine transparenten Glasflächen an exponierten Stellen (Durchsicht) aufweisen. An den mit "Glashaus" bezeichneten Gebäudeteilen sind Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen.

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind zu begrünen. Dies kann mit selbstklimmenden Pflanzen oder mit Rankhilfe erfolgen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

2 Dächer und Dachaufbauten

Neu zu errichtende Gebäude sind mit Flachdach auszubilden. Diese sind zu mind. 70% zu begrünen. Bei der Wahl des Schichtaufbaus und der Vegetationsbedeckung ist ein Abflussbeiwert von 0,3 dauerhaft zu gewährleisten. Die begrünten Dachflächen sind auf mind. 12 cm Substratauflage mit krautigen Pflanzen, Gräsern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche erzeugt wird. Erhaltende Pflegemaßnahmen sind sicherzustellen.

Dächer von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 6 Geschossen und Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Substratschichthöhe von mind. 70 cm anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m, auf einer Fläche von 12 m² je Baum, betragen. Auf Dächern von Tiefgaragen ist je 350 m² Dachfläche mind. 1 Baum zu setzen. Zusätzlich zu den für die Baugebiete festgesetzten Baumpflanzungen sind auf Gebäuden oder Gebäudeteilen mit mehr als 6 Geschossen je angefangene 100 m² Dachfläche mind. 1 Baum zu setzen.

Auf bis zu 25% der Innenhoffläche darf für wohnungsbezogene Terrassen von der Festsetzung der Begrünung abgewichen werden.

Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

3 Einfriedungen

Entlang der Planstraße 01 sowie an den in der Planzeichnung als Parkanlage festgesetzten Grünflächen sind Einfriedungen nicht zulässig.

III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Schutzziel ist die Absicherung des Siedlungsgebietes bzw. der baulichen Anlagen vor Wassereintritt entsprechend der Höhe des hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ_{100}). Die Fläche des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das gesamte Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Müglitz (HQ_{200}). Bauliche Anlagen bedürfen besonderer Sicherungsmaßnahmen und Vorkehrungen gegen Hochwassergefahren. Zur vorbeugenden und nachhaltigen Gefahrenabwehr und zur Eigenvorsorge sind bauliche Anlagen so auszubilden, dass im Hochwasserfall Schäden, auch an technischen Anlagen, ausgeschlossen sind.

2 Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Beiplan 02 gekennzeichnete Fläche ist im Sächs. Altlastenkataster unter Altlastenverdachtsfläche Nr. 87214019 "Heidenauer Maschinenfabrik" registriert. Umlagerungen kontaminierten Bodenmaterials sind nur zulässig, wenn eine Gefahrenerhöhung gegenüber den relevanten Schutzgütern, insbesondere dem Grundwasser, ausgeschlossen ist.

Auf Grünflächen sind Nutzungen erst zulässig, wenn auf den unversiegelten Flächen eine nachweislich unbelastete Oberbodenschicht mit Begrünung hergerichtet ist.

Bei Flächen, die im Beiplan 02 "Altlasten" als Bodenaustausch (orange) gekennzeichnet sind und unversiegelt bleiben, hat ein Bodenaustausch/Bodenauftrag mit einer Mindestdicke von 1 m zu erfolgen. Ist dies auf Grund der Vegetation nicht möglich (z.B. Mühlgraben) ist ein Bodenaustausch/Bodenauftrag von mind. 0,35 m zu realisieren. Dabei sind Wurzeln fachgerecht zu schützen bzw. beschädigte Wurzeln fachtechnisch zu sanieren.

Bisher unbeprobte Flächen, sind nach Abschluss der Rückbauarbeiten und vor der Neubebauung zu untersuchen. Im gesamten Plangebiet sind alle Erdarbeiten, insbesondere Umlagerungen und Arbeiten zur Altlastensanierung oder -sicherung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Mühlgraben ist von Sediment und Müll zu beräumen. Nachfolgend hat eine Freimessung der Gewässersohle zu erfolgen.

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

1 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Müglitz ist, soweit der Plangeltungsbereich davon betroffen ist, mit entsprechender Signatur in der Planzeichnung dargestellt. Besondere Schutzvorkehrungen sind einzuhalten.

2 Kulturdenkmale

Die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Sämtliche Maßnahmen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Kulturdenkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs:

- Mühlgraben, Objekt.-Nr: 09229240
- Fritz-Weber-Straße 7, Objekt.-Nr: 09221428, (Mietvilla mit Nebengebäude)
- Maschinenfabrik J. M. Lehmann Dresden-Heidenau, Objekt.-Nr: 09221427, (Fabrik mit Pförtnerhaus und Kontorgebäude (Nr. 2), Maschinenhaus, Holzbearbeitungshalle, Garage, drei Werkshallen (Nr. 4), Sanitärgebäude, Lagergebäude, Fachwerkgebäude mit Verbindungsbau, Gedenkstein)
- Villa Lehmann, Objekt.-Nr: 09223021, Thomas-Mann-Straße 8

V Hinweise

1 Archäologische Bodenfunde

Bodeneingriffe bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG der Genehmigung des Landesamtes für Archäologie. Innerhalb des Plangebietes können im Zusammenhang mit Baumaßnahmen bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zu Tage treten. Auf die nach § 20 SächsDSchG bestehende Meldepflicht wird hingewiesen. Demnach sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach Anzeige beim Landesamt für Archäologie der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

2 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn der Auskhubarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung bei der zuständigen Behörde zu stellen. Diese ist auch bei auffälligen Funden zu informieren.

3 Altlasten / Anzeigepflicht gemäß § 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse vor, dass Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche im Sächsisches Altlastenkataster Nr. 87214019 „Heidenauer Maschinenfabrik"). Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Ablagerungen/Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Werden bei Abbruch-/Bodenaushubarbeiten belastete Bodenschichten angetroffen, so besteht die Verpflichtung nach § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzt (SächsKrWBodSchG) sofort die zuständige Behörde zu informieren.

4 Bodenschutz / Bodenaufschlüsse

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten bestehen gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten.

5 Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Im Plangebiet sind für die geplanten Gebäude Schutzmaßnahmen vor zu hohen Radonimmissionen vorzusehen. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel je Kubikmeter (Bq/m³) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen bzw. an Arbeitsplätzen ist zu gewährleisten.

6 Gehölzschutz

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Heidenau zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

7 Artenschutz

Unmittelbar vor Abriss- und Rodungsarbeiten ist eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten, insbesondere Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien durchzuführen. Werden entsprechende Arten nachgewiesen, sind die Bau- und Rodungsarbeiten auszusetzen und mit dem Umweltamt die erforderlichen Maßnahmen abzustimmen. Beim Vorkommen von Tieren geschützter Arten sowie ihren Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Maßnahmen sind von einer sachverständigen Person, zu überwachen (ökologischen Baubegleitung).

8 Sicherheitshinweise Bahntrasse

Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs darf nicht gefährdet oder gestört werden. Widerrechtliches Betreten/Befahren des Bahnbetriebsgeländes ist unzulässig und durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Bei Bauarbeiten sind die Sicherheitsabstände zum Gleisbereich und zu den spannungsführenden Oberleitungsanlagen einzuhalten. Dies ist insbesondere für die Wahl der Standorte von Kranen oder Betonpumpen zu beachten. Für Arbeiten Nahe am Gleisbereich ist in Abstimmung mit DB Netz AG ein Sicherungsplan zu erstellen.

9 Belange des Vermessungswesens

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz (SächsVermKatG) nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und ggf. Wiederherstellung betroffener Punkte zu beauftragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 29.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans M 13/1 beschlossen (Beschluss-Nr. 107/2020).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2020 im Heidenauer Journal (Nr. 22/2020) ortsüblich bekannt gemacht.

Heidenau, ... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

2 Vorentwurfsbilligungs- und Offenlagebeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans M 13/1 "MAFA - Park" i.d.F.v. 30. 04. 2021 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und beschlossen diesen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen (Beschluss-Nr. 106/2021).

Heidenau, ... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

3 Vermerk über öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.07.2021 im Heidenauer Journal Nr. 13/2021 bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2021 bis einschließlich 03.09.2021 im Bauamt der Stadt Heidenau öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 01.07.2021 um Stellungnahme gebeten.

Zugleich wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.07.2021 gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt.

Heidenau, ... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

4 Entwurfsbilligungs- und Offenlagebeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 07.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplans M 13/1 "MAFA - Park" i.d.F.v. 07.07.2023 mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und beschlossen diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen (Beschluss-Nr. 086/2023).

Heidenau, ... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

5 Vermerk über öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.10.2023 im Heidenauer Journal Nr. 20 /2023 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2023 bis einschließlich 04.12.2023 im Bauamt der Stadt Heidenau öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 20.10.2023 um Stellungnahme gebeten.

Zugleich wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.10.2023 gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt.

Heidenau, ... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

6 Abwägungsvermerk

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat die während der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am . . . . . geprüft und mit Beschluss-Nr. . . . / . . . . über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendenden mit Schreiben vom . . . . . mitgeteilt.

7 Vermerk über Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat den Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. . . . / . . . . am . . . . . als Satzung beschlossen und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan gebilligt.

Heidenau, ... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

8 Genehmigungsvermerk

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom . . . . . , wurde durch das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge am . . . . . , AZ: . . . . . erteilt.

Heidenau, ... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

9 Bekanntmachungsvermerk

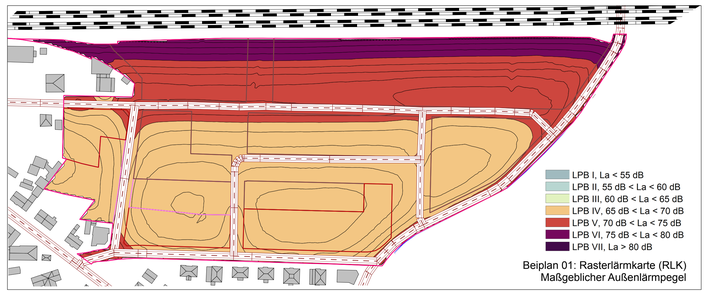
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Genehmigung im Heidenauer Journal Nr. . . /2024 als Satzung in Kraft.

Heidenau, ... (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

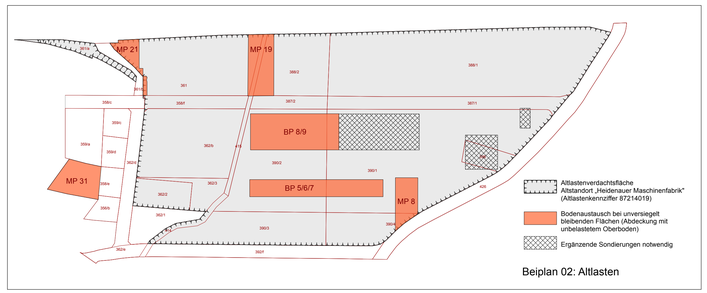
10 Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster, Bearbeitungsstand . . . . . , hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Pirna, ... (Leiter des Katasteramtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge)

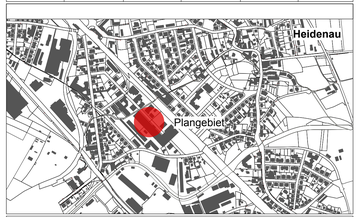


Beiplan 01: Rasterlärmkarte (RLK)
Maßgeblicher Außenlärmpegel



Beiplan 02: Altlasten

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 B - Textliche Festsetzungen
- Satzung -

Blatt 2 von 2

©BIELENBERG ARCHITEKTEN, Dresden 24.09.2025