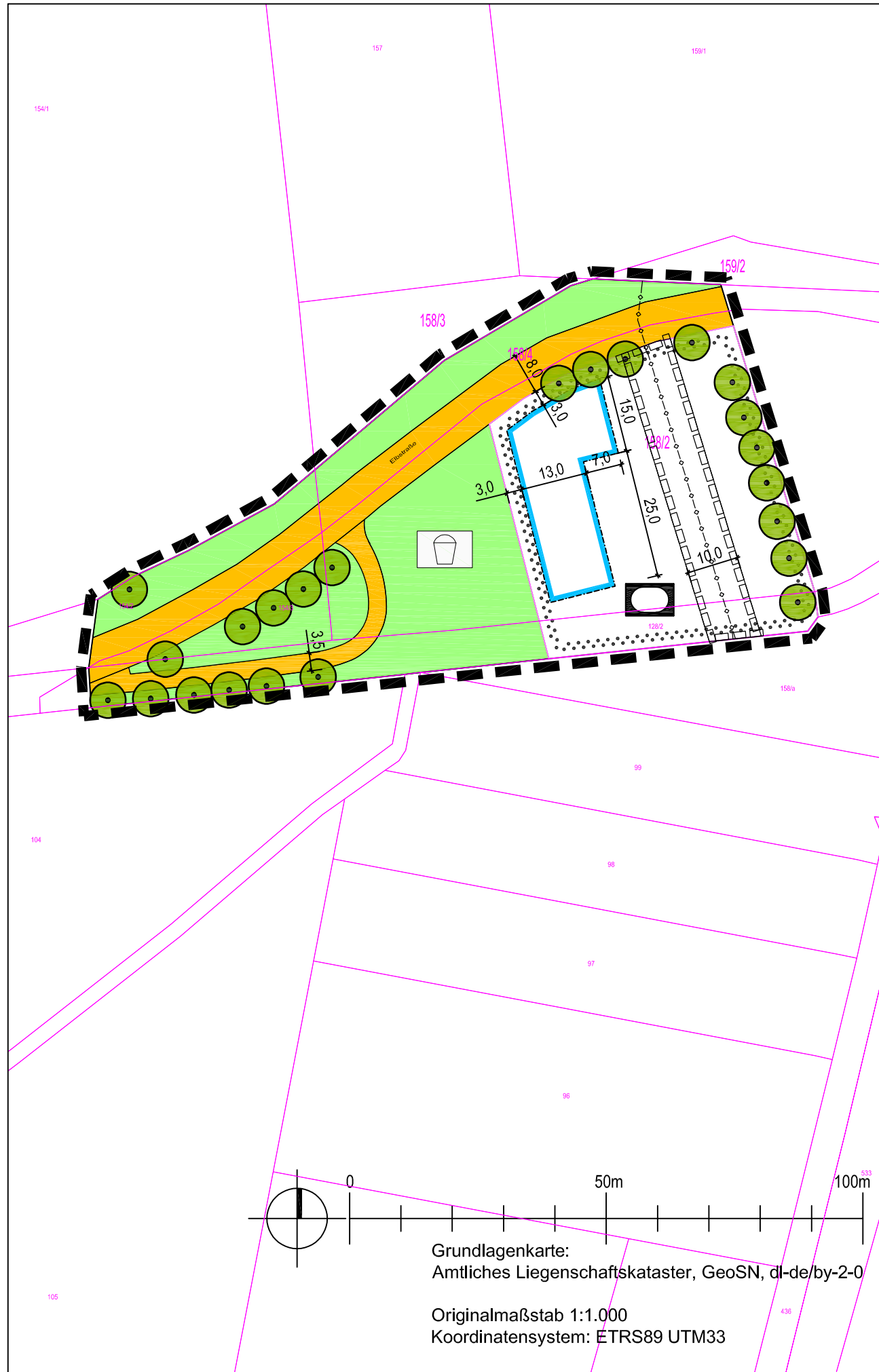


TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN** (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Fläche für Sport- und Spielanlagen
Sportanlage
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Spielplatz
- MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Baumerhalt
- SONSTIGE PLANZEICHNUNG**
Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Bemaßung in m
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
unterirdische Leitung (SW-Kanal)
- INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**
Grundlagenkarte (Amtliches Liegenschaftskataster)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Anlagen zum Ballspielen auf dem Kleinfeld zulässig.
1.2. Auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen ist die Errichtung von gastronomischen Anlagen zulässig, wenn diese in einer temporären baulichen Anlage betrieben werden.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen darf die zulässige Grundfläche 500 m² nicht überschreiten.
2.2. Die Höhe der baulichen Anlagen darf 117 m über NHN nicht überschreiten, ausnahmsweise sind Überschreitungen für technische Anlagen bis 119 m über NHN zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude und bauliche Anlagen wird durch Baugrenzen festgesetzt.
3.2. Als Bauweise wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. (2) BauNVO) festgesetzt.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1. Das Befahren der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ mit motorisierten Fahrzeugen zur Gewässerunterhaltung, sowie zur Pflege, Bewirtschaftung und zweckbestimmten Nutzung der angrenzenden Flächen, für Rettungsfahrzeuge und für den Katastrophenschutz ist zulässig.
4.2. Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ (Symbol „P“) wird eine öffentliche Stellplatzfläche festgesetzt. Diese darf nur als teilbefestigte Fläche (z.B. Ökopflaster oder ähnlicher wasserdurchlässiger Belag) errichtet werden, eine Versiegelung mit Asphalt oder Beton ist unzulässig.
- Hochwasserschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Punkt 24 BauGB)
Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Es ist eine hochwasserangepasste Bauweise durchzuführen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

"ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

- Einfriedungen**
7.1. Die Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
7.2. Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 15-20 cm ergibt.
- Werbeanlagen**
8.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
8.2. Werbung mit beweglichem, wechselndem oder grellem Licht ist nicht zulässig.
- Fassadengestaltung**
9. Glänzende und spiegelnde Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

- Bodenfunde**
Gegebenenfalls auftretende Bodenfunde sind gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Auf die Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
- Bohrungen, geologische Untersuchungen**
Auf die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG gemäß § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen gemäß § 9 Geologiedatengesetz und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen gemäß § 10 Geologiedatengesetz wird hingewiesen.
- Hinweis Hochwasserschutz**
Der gesamte Planbereich liegt im Bereich des HQ 20. Auf eine dem Hochwasserschutz angepasste Bebauung ist zu achten.
- Vermessung**
Grenz- und Vermessungsmarken dürfen nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sind durch einen ÖbV zu sichern. Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten Auskünfte über die vorhandenen Aufnahmepunkte beim Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung einzuholen.

Übersichtskarte

Anlage 138/2025-1



Topografische Karte M. 1:20.000, Aktualität 2024, Quelle: GeoSN, dl-de/by-2-0 (DTK50)



Stadt Heidenau

Bebauungsplan Nr. M 16/1
"Freizeitareal Elbwiesen"

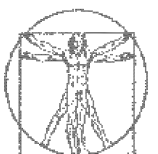
Vorentwurf

Stand: 20. November 2025
M 1:1.000

Maßstab

Auftraggeber:
Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Planverfasser: Dr. Barbara Braun



dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de