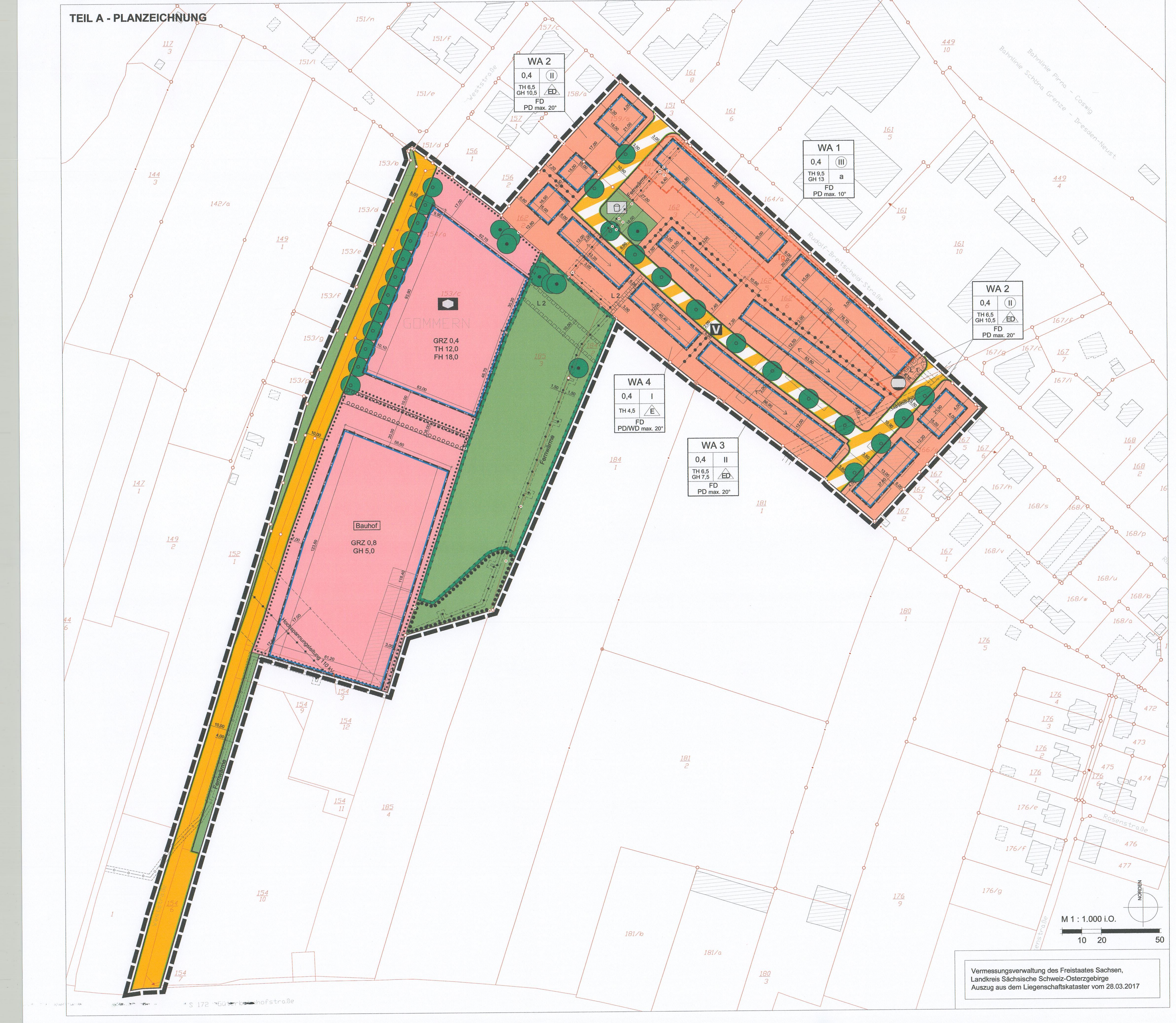
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, z. B. Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl, z. B. 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

(III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend, z. B. 3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO):

TH 9,5 — Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 9,50 m

FH 18,0 — Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 18,00 m

GH 5,0 — Gebäudehöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 5,00 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen:

Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

Tg — Tiefgarage

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Bauhof — Bauhof

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

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Gas (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Spielplatz

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Begünstigte:

L 1 — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Gas

L 2 — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Fernwärme

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

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

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

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

Dachform:

FD — Flachdach

PD — Pultdach

WD — Walmdach

Dachneigung:

max. 20° — Dachneigung als Höchstmaß, z. B. 20°

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Hauptversorgungsleitungen

Hauptversorgungsleitungen oberirdisch mit Schutzstreifen (Leitungsbezeichnung im Plan)

Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit Schutzstreifen (Leitungsbezeichnung im Plan)

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

1592/66 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

6,00 — Bemaßung in Meter, z. B. 6,00 m

Erläuterung der Nutzungsschablone:

WA 1		Art der baulichen Nutzung	
0,4	(III)	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
TH 9,5	a	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
FD/PD		Dachform, Dachneigung	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 4 sind
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

nicht zulässig.

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 werden
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Die zulässige Traufhöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zur Ausbildung eines zulässigen Staffelgeschosses überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 gilt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal 1,50 m und
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 4 auf maximal 0,30 m

über der Höhe der Erschließungsstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, festgesetzt. Maßgebend ist die Höhe der Erschließungsstraße am Schnittpunkt der Gebäudeachse mit der Straßenbegrenzungslinie.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe (TH) gilt
- bei geneigten Dächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (bei Pultdächern an der niedrigeren Seite) und
- bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt
- bei geneigten Dächern die Firsthöhe und
- bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Gebäudelänge von jeweils mindestens 35 m festgesetzt.

3.2 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen für die Ausbildung von Treppenhäusern um bis zu 1,0 m auf maximal einem Drittel der zugehörigen Fassade überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Baugrenzen für die Ausbildung von Balkonen auf den straßenabgewandten Seiten um bis zu 2,50 m auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassade überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen auf den straßenabgewandten Seiten bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.

3.3 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Carports und Standplätze für Abfallbehälter.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit Ausnahme von barrierefreien Stellplätzen oberirdische Stellplätze nicht zulässig.

4 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße von Einzelhäusern darf 500 m², die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte darf 250 m² nicht unterschreiten.

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

5.1 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur eingeschossig und nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig.

5.2 Nachzuweisende Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 4 sind mit Ausnahme der Baufelder an der Rudolf-Breitscheid-Straße maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Private Grünfläche ‚Spielplatz'

Innerhalb der privaten Grünfläche ‚Spielplatz' ist auf maximal 20 % der Fläche die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Fußwegen zulässig.

Die private Grünfläche ‚Spielplatz' ist mit einer Hecke einzufrieden.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten (Pflanzliste 1 GOP):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Forsythie	Forsythia spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Weiterhin sind gemäß Festsetzung 11.1.3 ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.

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

8.1 Flächenbefestigungen

Die Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke sind in wasserdurchlässigem Aufbau (ungebundene Bauweise) herzustellen. Bei Pflasterung muss der Fugenanteil mindestens 20 % betragen.

8.2 Ausgleichsmaßnahme ‚Wildobstwiese'

Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist eine Wildobstwiese zu entwickeln.

Pro angefangene 100 m² Ausgleichsfläche ist ein Wildobstbaum als Hochstamm mit mindestens 10 - 12 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 5 (Obstbäume) zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 50 m² Ausgleichsfläche ein Obstgehölz aus Pflanzliste 6 (Obststräucher), Größe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Die auf der Ausgleichsfläche stehenden jungen Fichten sind zu beseitigen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sowie der Leitungsschutzstreifen sind von den Pflanzungen ausgenommen.

(Pflanzliste 5 GOP: Obstbäume für die Wildobstwiese)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Quitte	Cydonia oblonga
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraster

(Pflanzliste 6 GOP: Obststräucher für die Wildobstwiese)

Apfelbeere	Aronia spec.
Gewöhnlicher Wacholder	Juniperus communis
Johannisbeere	Ribes alpinum
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Die Wildobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften, so dass ein artenreicher Grünlandbestand entsteht. Die Mahd erfolgt ein- bis zweimalig pro Jahr, das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Auf der Ausgleichsfläche sind zusätzlich drei Habitatflächen für die Ansiedlung der Zauneidechse anzulegen. Dazu sind an gut besonnten Standorten 3 Habitate für die Zauneidechse in Form von sogenannten ‚Steinriegeln' herzustellen. Die ‚Steinriegel' haben jeweils eine Grundfläche von ca. 10 m², reichen bis 1 m tief ins Erdreich und ragen bis zu 1 m über die Bodenoberfläche. Zwischenräume sind mit Sand aufzufüllen. Die Steine haben eine Kantenlänge von mindestens 30 cm. Standorte und genaue Ausführung der Zauneidechsenhabitate sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

9.1 Vermeidungsmaßnahme M 1 - Ökologische Baubegleitung bei Abriss

Für Abrissarbeiten ist zwingend eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Unmittelbar vor dem Abriss von Bestandsgebäuden sind diese durch eine Ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Der Abriss von Altgebäuden ist im Zeitraum zwischen November und März durchzuführen.

9.2 Vermeidungsmaßnahme M 2 - Baufeldfreimachung - Fällung

Gehölzfällungen dürfen nach § 39 BNatSchG nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch die Ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.

9.3 Kompensationsmaßnahme M 3 - Ersatzquartiere für Fledermäuse WA

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an Gebäuden insgesamt mindestens 4 Ersatzquartiere für Fledermäuse in mindestens 4 m Höhe in südwestlicher bis südöstlicher Exposition aufzuhängen. Dabei ist sicherzustellen, dass die eingerichteten Quartiere fledermausgerecht sind und keine signifikanten Beeinträchtigungen an den Kästen eintreten (Lärm, Licht). Es sind Fledermauskästen der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte zu verwenden.

9.4 Kompensationsmaßnahme M 4 - Ersatzquartiere für Vögel

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an Gebäuden insgesamt mindestens 2 Halbhöhlenbrüterkästen und 4 Höhlenbrüterkästen in mindestens 4 m Höhe rechtzeitig bis zur nächsten Brutperiode aufzuhängen. Die Ausrichtung der Einfluglöcher muss nach Ost, Südost oder Südwest erfolgen. Es sind Naturschutzprodukte der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte einzusetzen.

9.5 Kompensationsmaßnahme M 5 - Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel Gemeinbedarfsfläche (CEF-Maßnahme)

Zusätzlich sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz vor dem Beginn von Fällungen, Abriss- und Baumaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 4 weitere Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Fledermäuse und 4 weitere Höhlenbrüterkästen als Ersatzquartiere für Vögel an stehenbleibenden Bäumen und Gebäuden auf dem Flurstück 153/c der Gemarkung Gommern anzubringen.

9.6 Vermeidungsmaßnahme M 6 - Beleuchtung von Verkehrsflächen

Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel (Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum) zu verwenden.

9.7 Vermeidungsmaßnahme M 7 - Zeitliche Einschränkung von Bautätigkeiten

Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude sind während der Reproduktionszeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen April und September von Eintreten der Dämmerung bis zu Sonnenaufgang nicht zulässig.

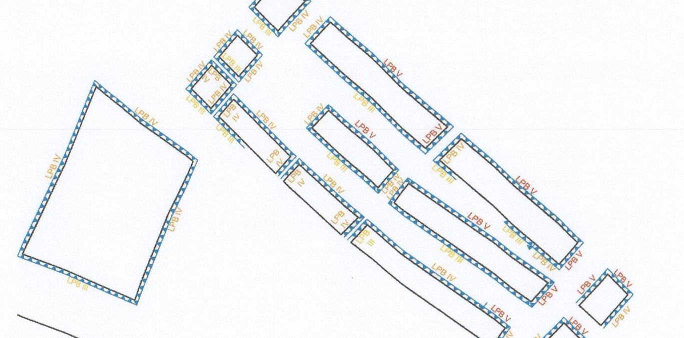
9.8 Vermeidungsmaßnahme M 8 - Baufeldfreimachung Gemeinbedarfsfläche und Ausgleichsfläche

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Erdstoffmieten auf den Flurstücken 153/c und 185/3 der Gemarkung Gommern ist unmittelbar vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine Ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen, die sicherstellt, dass keine geschützten Tierarten betroffen sind. Im Falle von Befunden sind die Tiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit der Fläche in geeignete Ersatzhabitate zu verbringen oder es sind andere geeignete Maßnahmen festzulegen, die gewährleisten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume) an den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden entsprechend der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgeführt werden:



Beiplan 1 Lärmpegelbereiche der Fassaden

„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	für Büroräume
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektkonkret nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Lärmpegelbereiche unterschritten werden und deshalb auch die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile reduziert werden können.

10.2 Lüftungseinrichtungen

An den im Beiplan 1 mit den Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten Fassaden sind alle Schlafräume (Schlaf-, Kinder-, Gäste- und Hotelzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen resultierende Schalldämmung der Gebäudehülle nicht mindern.

10.3 Grundrissorientierung

Besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer dürfen an den Nordostfassaden nicht angeordnet werden.

11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

11.1.1 Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum Wohngebiet

An den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorten sind schmalkronige Einzelbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Dabei ist durchgängig eine der genannten Baumarten zu verwenden. Kübelpflanzungen sind zulässig.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten (Pflanzliste 4 GOP):

Kugel-Spitzahorn	Acer platanoides „Globosum"
Felsenbirne	Amelanchier arborea „Robin Hill"
Kornelkirsche	Cornus mas
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"
Kugel-Esche	Fraxinus excelsior „Globosa"
Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Paarl"
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Brouwers"

Von den festgesetzten Standorten kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie wegen der Anordnung von Zufahrten oder Leitungsführung um bis zu 7 m abgewichen werden. Die Hochstämme sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

11.1.2 Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum Weststraße

An den entlang der Verkehrsfläche der Weststraße festgesetzten Standorten sind Einzelbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Dabei ist durchgängig eine der unter 11.1.1 genannten Baumarten zu verwenden.

Von den festgesetzten Standorten kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie wegen der Anordnung von Zufahrten oder Leitungsführung um bis zu 7 m abgewichen werden. Der Mindestpflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.

11.1.3 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken WA 1 - WA 3 und auf Gemeinbedarfsflächen

Pro Baugrundstück ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten (Pflanzliste 2 GOP):

Feldahorn	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	Aesculus carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	Prunus avium
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	Prunus cerasus
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	Prunus domestica
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Zusätzlich sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher (60 - 100 cm) zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten (Pflanzliste 3 GOP):

Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Wacholder	Juniperus communis
Eibe	Taxus baccata

11.1.4 Pflanzung einer Hecke auf der Gemeinbedarfsfläche

Auf der in der Gemeinbedarfsfläche ‚Bauhof' festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte achtreihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 3 (11.1.3) anzulegen. Der Baumanteil muss ca. 20 % betragen, der Strauchanteil 80 %. Die Pflanzabstände betragen durchschnittlich 1 m.

11.1.5 Durchführungszeitraum

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen. Dies ist bei der Stadt Heidenau anzuzeigen.

11.1.6 Unterhaltung

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

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

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Gehölzflächen sind während der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Falle des Verlustes von zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölzen sind diese durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

12 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Zuordnung einer Ökokontomaßnahme

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Teil der Maßnahme ‚Birkwitzer Wiese' mit einer Aufwertung in Höhe von 140.668 Wertpunkten gemäß ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen' zugeordnet. Dies erfolgt über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme ‚Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese', die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3-364.411.1- 12-002/3). Dazu ist ein Vertrag zwischen dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen und dem Ausgleichspflichtigen abzuschließen, der die Einzelheiten regelt.

13 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

13.1 Schädliche Bodenveränderungen

Eine Bebauung und Nutzung der nordwestlichen Teilfläche des geplanten Wohngebietes (Flurstücke 159a, 161/1 und 162/2 Gemarkung Gommern) und des als Spielfläche ausgewiesenen Teils des angrenzenden Flurstücks (Flurstück 162/3 Gemarkung Gommern) ist dann zulässig, wenn im Zuge der Baumaßnahmen
- entweder ein Bodenaustausch der oberen 35 cm durch unbelasteten Oberboden
- oder eine Überdeckung mit einer Mächtigkeit von mind. 35 cm durch unbelasteten Oberboden

erfolgt ist.

Das Kriterium ‚unbelastet' ist erfüllt, wenn das aufgefüllte Bodenmaterial die Vorsorgewerte nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. die Kriterien zur Einstufung als Z0-Material nach LAGA TR Boden einhält. Dies ist gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge) nachzuweisen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist zusätzlich zur zwingend festgesetzten Geschossigkeit die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig, das maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf und um mindestens 1,50 von den straßenseitigen Baugrenzen zurückgesetzt ist.

Pultdächer sind nur nach Südwesten oder Nordwesten ansteigend zulässig.

Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen maximal 1,80 m hoch sein und müssen um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut geneigter Dächer bzw. der Attika von den darunter liegenden Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt sein.

Der Dachüberstand im WA 1 darf 1,50 m nicht überschreiten.

Brüstungen von Staffelgeschossen sind nur in transparenter Ausführung als Metallgitter oder in Glas zulässig.

Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind mit folgenden Materialien oder aus einer Kombination derselben herzustellen: Putz, Klinker, Naturstein bzw. Werkstein. Gliederungselemente, Verblendungen oder Verschalungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder Metall in rauer Oberfläche sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen.

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch in Holz zulässig.

1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet bis zu einer Größe von maximal 1,5 m² an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Straßenbegleitende Einfriedungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene einheimische Laubgehölzhecken zulässig. Die Errichtung eines Zaunes innerhalb der Laubgehölzhecken ist zulässig. Die Höhe der Einfriedungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist auf 1,60 m begrenzt.

Sockel sind nur zur Rudolf-Breitscheid-Straße bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Abfallbehälterstandplätze sind mit Holz- oder Metallelementen einzufassen und / oder einzugrünen.

III Hinweise

1 Versorgungsleitungen Bestand

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten übergeordneten Bestandsleitungen für Gas (ENSO NETZ GmbH) und Fernwärme (STEAG New Energies GmbH) werden im Zuge der Erschließungsplanung in die öffentlichen Planstraßen und die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen verlegt.

Die bestehende 110 kV-Leitung, die das Plangebiet im Süden quert, ist zu berücksichtigen und im Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Im Näherungsbereich der Leitung (beidseitig 30 m von Trassenachse) dürfen keine hochstämmigen Gehölze angepflanzt werden. Abweichungen sind mit dem Leitungsträger ENSO NETZ GmbH abzustimmen.

Weiterer Leitungsbestand (Strom / Steuerkabel) befindet sich östlich der Weststraße bzw. quert das Gelände des Bauhofs und ist zu beachten.

2 Bodenschutz und Abfallrecht

Sollten während der Bauarbeiten bisher nicht bekannte Kontaminationsherde festgestellt werden (z. B. verdeckte Deponien, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkippungen von Chemikalien), ist der Bauherr entsprechend BBodSchG i. V. m. § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG verpflichtet, dies der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

Die Wiederverwendung der im Rahmen des Bauvorhabens auszubauenden Bodenmaterialien am Ort ist auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA soweit als möglich anzustreben. Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Gemäß § 7 Abs. 2 KrWG sind u. a. die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

3 Baugrund

In Anbetracht der anthropogenen Veränderungen des natürlichen geologischen Untergrundes werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden.

4 Archäologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwar ein stark versiegeltes Areal (Industriebrache), befindet sich jedoch im weiteren Umfeld eines archäologischen Relevanzbereiches (Flächenkennzahl 67470-D-02). Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die gemäß § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Plangebietes auch durch § 2 SächsDSchG geschützte Bodendenkmale befinden können.

Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. Mit der Ausführung von bodeneingreifenden Maßnahmen darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden. Dies gilt auch für die Umverlegung von Versorgungsleitungen sowie den Oberbodenaustausch.

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt können sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

5 Natürliche Radioaktivität / Radonschutz

Im Strahlenschutzgesetz wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

6 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durchgeführt werden, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Sachsen zu übergeben (§ 11 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsABG).

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV) gegenüber dem LfULG hingewiesen.

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwasser auswirken können, sind der zuständigen Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

7 Hochwasserschutz

Das Plangebietes liegt im Randbereich des im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung festgelegten Vorbehaltsgebietes vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion ‚Anpassung von Nutzungen an geringe Gefahr'. In Bereichen mit geringer Gefahr liegen mögliche Wassertiefen bzw. spezifischer Abfluss unter 0,5 m bzw. 0,5 m²/s. Die Darstellung im Regionalplan ist stark generalisiert und kann daher nur als grobe Orientierung verwendet werden.

8 Sichtbeziehungen

Die Ausfahrten aus den Grundstücken dürfen nicht die Sichtbeziehung der Verkehrsteilnehmer untereinander beeinträchtigen.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 8. August 2020 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 306)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 9. Februar 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 243)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 16. Dezember 2020 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 722)

Genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
vom: 19.04.2021
Az.: 146.28-621.4-160-10.0
Pirna am: 09.06.2021

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes G 22/1 „Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße" beschlossen (Beschluss-Nr. 035/2017). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.05.2017 im Heidenauer Journal Nr. 09/2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes G 22/1 „Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße" 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 26.03.2018 bis 30.04.2018 im Bauamt der Stadt Heidenau öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 16.03.2018 im Heidenauer Journal Nr. 5/2018 ortsüblich bekanntgemacht. Parallel dazu standen die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf dem Internetauftritt der Stadt Heidenau sowie dem zentralen Bauleitplanportal des Landes Sachsen im oben genannten Zeitraum zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2018 von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert. Ebenso wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 22.03.2018 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Frist endete am 30.04.2018.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

4. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 mit Beschluss-Nr. 082/2018 einen Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan G 22/1 „Wohngebiet Rudolf-Breitscheid-Straße" gefasst. Die Änderung beinhaltete die Erweiterung des Geltungsbereichs sowie die Namensänderung in Bebauungsplan G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße". Der Änderungsbeschluss wurde am 20.07.2018 im Heidenauer Journal Nr. 13/2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

5. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat in seiner Sitzung am 25.04.2019 mit Beschluss-Nr. 048/2019/1 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße" in der Fassung vom 19.03.2019 einschließlich zugehöriger Begründung mit Umweltbericht zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße" in der Fassung vom 19.03.2019 einschließlich zugehöriger Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.05.2019 im Heidenauer Journal Nr. 10/2019 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.

Im selbigen Zeitraum standen die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB auf dem Internetauftritt der Stadt Heidenau sowie dem zentralen Bauleitplanportal des Freistaates Sachsen zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.07.2019 aufgefordert. Ebenso wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 13.05.2019 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Frist endete am 05.07.2019.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

8. Der Stadtrat der Stadt Heidenau hat die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geprüft und die öffentlichen und privaten Belange in der Sitzung am 27.02.2020 mit Beschluss-Nr. 018/2020 nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mit Schreiben vom 28.05.2020 mitgeteilt.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße" wurde einschließlich zugehöriger Begründung mit Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Heidenau in der öffentlichen Sitzung am 24.09.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt (Beschluss-Nr. 086/2020).

Heidenau, den 27. MAI 2021 (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 28.05.2021 (Siegelabdruck) (Unterschrift)

11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße" wurde mit Verfügung der Genehmigungsbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz / Osterzgebirge vom 19.04.2021 AZ.: 0004-14.6.28-621.4-160-10.0 mit Hinweisen zu redaktionellen Änderungen erteilt.

Heidenau, den 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße" 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 27. MAI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

13. Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...... im Heidenauer Journal Nr. ...... 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 14. JUNI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

14. Der Bebauungsplan G 22/1 „Rudolf-Breitscheid-Straße" ist am 18. JUNI 2021 in Kraft getreten.

Heidenau, den 18. JUNI 2021 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

STADT HEIDENAU

Bebauungsplan G 22/1 'Rudolf-Breitscheid-Straße'

Rechtsplan

Satzungsfassung vom 19.03.2019
redaktionell geändert 20.01.2020
redaktionell geändert 20.05.2021 gemäß Genehmigungsbescheid vom 19.04.2021

HAMANN + KRAH PartG mbB stadtplanung architektur
Prießnitzstr. 7 01099 Dresden Fon 0351 3179341 Fax 0351 3179343
e-mail mail@hamann-krah.de internet www.hamann-krah.de