

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 4
„Alte Großröhrsdorfer Straße“
in 01896 Pulsnitz

Planung:

HTS IngPlan GmbH
Ingenieurbüro für Bauplanung
Königsbrücker Straße 22
01896 Pulsnitz

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 246 a BauGB, in Verbindung mit den §§ 1 bis 26a BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Mischgebiet (MI)

1.2. Anlagen nach § 6 Abs. 2 Pkt. 1 - 5 BauNVO sind zulässig.
Hierbei ist zu beachten, daß Handelseinrichtungen weder im Einzelnen noch in der Summe die Grenze zur Großflächigkeit nach BauNVO (700 - 800 m²) überschreiten dürfen.

1.3. Anlagen nach § 6 Abs. 2 Pkt. 6 - 8 BauNVO sind nicht zulässig.

1.4. Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Plangebiet 1

2.1.1. Zahl der Vollgeschosse: 2
+ jeweils 1 ausgebautes Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

2.1.2. Höhe der baulichen Anlagen

Südlichstes Baufenster:

EFH = OK Fahrbahn „Alte Großröhrsdorfer Straße“, gemessen vor der Hausmitte in Straßenmitte = +/- 0,000

Traufhöhe: maximal 5,75 m über EFH

Firsthöhe : maximal 11,50 m über EFH

Sonstige Baufenster entlang der „Alten Großröhrsdorfer Straße“:

EFH = OK Fahrbahn „Alte Großröhrsdorfer Straße“, gemessen vor der Hausmitte in Straßenmitte + maximal 0,50 m = +/- 0,000

Traufhöhe: maximal + 5,75 m über EFH

Firsthöhe : maximal +11,50 m über EFH

Östliches Baufenster an der Großröhrsdorfer Straße:

EFH = OK Wohnweg an der Haustürseite, gemessen vor der Hausmitte in Wegmitte + maximal 0,80 m = +/- 0,000.

Traufhöhe: maximal + 5,75 m über EFH

Firsthöhe : maximal +11,50 m über EFH

2.1.3. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

2.1.4. Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2

2.2. Plangebiet 2

2.2.1. Zahl der Vollgeschosse: 2

+ jeweils 1 ausgebauter Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

2.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

EFH = OK Fahrbahn „Alte Großröhrsdorfer Straße“, gemessen vor der Hausmitte in Straßenmitte + maximal 0,50 m = +/- 0,000

Traufhöhe: maximal+ 5,75 m über EFH

Firsthöhe : maximal+11,50 m über EFH

2.2.3. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

2.2.4. Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2

2.3. Plangebiet 3.1 und 3.2

2.3.1. Plangebiet 3.1

Zahl der Vollgeschosse: 2

+ 1 ausgebauter Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

Plangebiet 3.2

Zahl der Vollgeschosse: 3

+ 1 ausgebauter Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

2.3.2. Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

2.3.3. Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2

2.4. Plangebiet 4

2.4.1. Zahl der Vollgeschosse: 3

+ 1 ausgebauter Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich

2.4.2. Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

2.4.3. Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2

2.5. Plangebiet 5

Im Plangebiet 5 ist keine Bebauung statthaft. Es wird im Rahmen des Grünordnungsplanes verbindlich als ökologische Ausgleichsfläche herangezogen.

3. **Nebenanlagen**

Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 2 (Kleintierhaltung).

Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Plangebiet 5.

Ausnahme:

Trafostation der ESAG auf der im zeichnerischen Teil dafür vorgesehenen Teilfläche.

Standplätze für Müllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß sie nicht störend wirken. Sie sind gegebenenfalls zu umgrünen.

4. Stellplätze und Garagen, verkehrstechnische Erschließung

Stellplätze sind vorzugsweise auf den im zeichnerischen Teil des B-Planes dafür gekennzeichneten Flächen in ausreichender Anzahl anzulegen. Sich eventuell zusätzlich erforderlich machender Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken der Plangebiete 1 - 4 im Bereich der überbaubaren oder nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Stellplätze oder Garagen zu realisieren. Tiefgaragen, im Bereich von Hanglagen auch ebenerdig befahrbar, sind in den Plangebieten 1 - 4 zulässig. Im Plangebiet 5 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

Bei der Anlage von Straßen und Wegen ist das SächsStrG vom 21.01.1993 einzuhalten. Eine Straßenbreite von größer/gleich 5,50 m für die K 228 (Großröhrsdorfer Straße) ist zu gewährleisten.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Alte Großröhrsdorfer Straße. Innerhalb des B-Plangebietes sind befahrbare Wohnwege mit seitlich angeordneten Stellplätzen vorgesehen. Die Lage der Erschließungswege ist aus dem zeichnerischen Teil des B-Planes ersichtlich.

Entlang der Alten Großröhrsdorfer Straße wird ein kombinierter Radfußweg errichtet.

Ein Fußweg mit einer Breite von 1,50 m wird auch entlang der Großröhrsdorfer Straße im Bereich des Plangebietes 3.2 ab der Flurstücksgrenze zu 1491/2 in einer Länge von rund 85 m in südlicher Richtung angeordnet.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

6. Grüngestaltung, Gebote zur Pflanzung und Pflanzehaltung

Der im zeichnerischen Teil integrierte Grünordnungsplan und die damit verbundenen Pflanzgebote sind verbindlicher Bestandteil des B-Planes. Im Bereich von Tiefgaragenzufahrten, Kreuzungen und Einmündungen sind sichtbehindernde Bewüchse (höher 0,5 m) auszuschließen.

Die neu angelegte Baumbepflanzung (1994/1995) entlang der Alten Großröhrsdorfer Straße wird erhalten. Gegebenenfalls ist diese geringfügig zu versetzen, wenn dies im Rahmen der neuen Beplanung erforderlich wird.

7. Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Leitungsrechte nach § 9 (1) Ziffer 21 Bau-GB für Wasser, Abwasser, Gas, Wärmeversorgung, Elektroenergie und TELEKOM sind für alle Verkehrsflächen einschließlich der seitlich angeordneten Stellplatzflächen festgesetzt. Darüber hinausgehende Leitungsrechte sind dem zeichnerischen Teil des B-Planes zu entnehmen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Pumpstation und Anschluß an den Sammelkanal des AZV Pulsnitztal. Das Schmutzwasser wird in der zentralen Kläranlage Reichenau behandelt.

Regen- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird auf den Grundstücken versickert. Überschußwasser und gesammeltes Regen- und Oberflächenwasser der Wohn- und Erschließungswege wird dabei in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Die ATV ist anzuwenden, Überschußwasser ist auf ein Minimum zu beschränken.

Die Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an die in der Alten Großröhrsdorfer Straße vorhandene Trinkwasserleitung. Die DIN 1988 und die Richtlinien des ZWB sind zu beachten. Schädlicher Einfluß der zum Einsatz kommenden Werkstoffe auf das Wasser ist zu verhindern.

Für das B-Plangebiet ist der Anschluß an das städtische Nahwärmenetz vorgesehen. Alternativ ist die Beheizung mittels Blockheizzentralen möglich.

Die auf dem Grundstück verlegte Gashochdruckleitung wird in Abstimmung mit der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH entsprechend der Planung neu verlegt. Die einschlägigen Merkblätter und Vorschriften sind zu beachten.

Das Merkblatt Grundwasserschutz ist zu beachten.

Es wird ausdrücklich auf die Erkundigungspflicht bei den Versorgungsträgern vor Beginn der Grab- und Bauarbeiten hingewiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 Bau-GB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) und des § 83 SächsBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Gebäude, zweigeschossige und dreigeschossige Bauweise

1.1. Dachformen

Mansarddach: Dachneigung 30° im oberen Teil
Dachneigung 70° im unteren Teil (ausgebautes DG)

Flachdach: nur für Garagen und Tiefgaragen zulässig

1.2. Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind generell zulässig.
Es sind sowohl Rund- als auch Spitzgauben zulässig.
Solaranlagen sind nicht zulässig.
Dachflächenfenster sind zulässig.

1.3. Drempel

Die Ausbildung eines Drempels/Kniestockes ist nicht zulässig.

1.4. Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung der Steildächer sind folgende Materialien zugelassen:

- Tondachziegel
- Betondachsteine
- Kunstschiefer
- Naturschiefer

Unzulässig sind folgende Materialien:

- Faserzementplatten
- Blechdeckungen (Ausnahme: Dachaufbauten nach Punkt 1.2.)
- Bitumenschindeln

1.5. Doppel- und Reihenhäuser sind aufeinander abzustimmen hinsichtlich:

- Dachneigung
- Dachaufbauten/Dacheinschnitte
- Dacheindeckungsmaterial
- Farbe der Dacheindeckung
- Fassadengestaltung
- Gesimsausbildung
- Fenster

1.6. Fassaden

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Klinker- und Keramikflächen sind unzulässig. Großflächige Verglasungen - außer im Bereich der Treppenhäuser, der Dachloggien und der Gewerbeeinrichtungen in den Plangebiet 3.1. und 3.2. sind ebenfalls unzulässig.

Fensterrahmen sind weiß auszubilden.

2. Einfriedungen

- 2.1. Grundstückseinfriedungen sind als Heckengehölze oder Holzzaun zulässig. Sicherheitszäune können auch in Maschendraht ausgeführt werden.
- 2.2. Die Höhe der Holzzäune darf höchstens 1,20 m betragen.
- 2.3. Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m aufweisen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß § 13 (4) SächsBO nur am Ort der Leistung zulässig.

4. Vorgärten und Außenanlagen, Grünflächen

Vorgärten und Außenanlagen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Sie sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Die Einfahrtbereiche sind mit kleinformatigen Materialien (Betonpflaster, Natursteinpflaster etc.) zu befestigen. Unzulässig sind geschlossene Betonflächen sowie Bitumendecke.

Spielplätze sind so zu gestalten, daß sie dem Spielbedürfnis sowohl der Kleinkinder als auch der Schulkinder entsprechen. Es ist eine intensive umlaufende Bepflanzung mit dichtwachsenden ungiftigen, vorwiegend einheimischen Laubgehölzen und Sträuchern vorzusehen und mit dem beauftragten Planungsbüro abzustimmen.

5. Stellplatzbedarf und Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder (§ 49 SächsBO)

Grundlage ist die Tabelle nach 49.11 VwVSächsBO.

Im Einzelnen sind nachzuweisen:

Je Wohnungseinheit 1,25 PKW-Stellplätze und 2 Fahrradabstellplätze.

Je 40 m² Verkaufsnutzfläche 1 PKW-Stellplatz und 1 Fahrradabstellplatz, jedoch mindestens 2 Fahrradabstellplätze pro Laden.

Je 10 Sitzplätze in Gaststätten 1 PKW-Stellplatz und 1 Fahrradabstellplatz.

Bei zusätzlichen, hier nicht angeführten Nutzungsarten ist die oben angeführte Tabelle heranzuziehen.

6. Anzeige- und Meldepflicht

Es besteht Meldepflicht bei Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG.

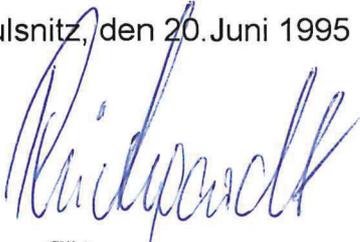
Es besteht Anzeigepflicht für nicht unerhebliche Bodenbelastungen gemäß § 10 Abs. 3 EGAB an die nach EGAB zuständige Behörde.

7. Bodenschutz

Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfall- und Reststoffen sind zu vermeiden. Im Bereich von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

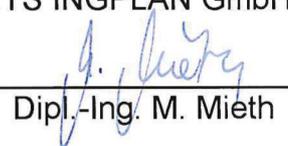
Die textlichen Festsetzungen wurden durch den Stadtrat der Stadt Pulsnitz zusammen mit der Satzung zum Bebauungsplan in der Sitzung am 19. Juni 1995 beschlossen. Sie sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Pulsnitz, den 20. Juni 1995


Bürgermeister



HTS INGPLAN GmbH


Dipl.-Ing. M. Mieth

Müller

Original



SATZUNG

der Stadt Pulsnitz

über den Bebauungsplan Nr. 4 " Alte Großröhrsdorfer Straße "

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 83 der Neufassung der Sächsischen Bauordnung vom 26. Juli 1994 wird nach Beschlußfassung in der Stadtratssitzung vom 19. Juni 1995 (Beschluß Nr. 113/95) und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Alte Großröhrsdorfer Straße" für das Gebiet zwischen der Großröhrsdorfer Straße und der Alten Großröhrsdorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan und den textlichen Festsetzungen erlassen:

Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.03.1995, zuletzt geändert am 16.06.1995 und den textlichen Festsetzungen
Zeichenerklärung - Planzeichenverordnung
Maßstab 1 : 500

Die Begründung in der Fassung vom 17.03.1995 wird gebilligt.

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt
mit Bescheid des Regierungspräsidiums

Dresden vom ...04.08.95... (Az. *S-2511-2-92*
Pulsnitz 10)

Im Auftrag

[Signature]

Referent Dresden, den

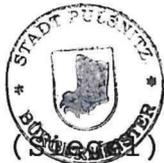
01.09.95



Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtratssitzung vom 21.05.1992.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Pulsnitzer Anzeiger, Ausgabe Juli 92, erfolgt.

Pulsnitz, 22.06.1995



Richardt
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Pulsnitz, 22.06.1995



Richardt
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Pulsnitz, 22.06.1995



Richardt
Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 27.03.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslage bestimmt.

Pulsnitz, 22.06.1995



Richardt
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 05.04. bis zum 11.05.1994 während folgender Zeiten:

Dienstag	07.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 16.30 Uhr
Mittwoch	08.00 - 12.00 Uhr und 12.30 - 16.00 Uhr
Donnerstag	07.30 - 12.00 Uhr und 12.30 - 18.00 Uhr
Freitag	08.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und daß den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, entsprechend § 3 Abs. 1 der Bekanntmachungssatzung der Stadt Pulsnitz in der Zeit vom 29.03. bis 11.05.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Pulsnitz, 22.06.1995



[Handwritten signature]
Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 19.06.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pulsnitz, 22.06.1995



[Handwritten signature]
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 20.06.95 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Flurstücksgrenzen dienen nur für Übersichtszwecke!

Kamenz, 23.06.1995

Staatliches Vermessungsamt
Kamenz
Macherstraße 31
01917 Kamenz
(Siegel)

[Handwritten signature]
Leiter des Katasteramtes

8. Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan und den textlichen Festsetzungen, wurde am 19.06.1995 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Rates vom 19.06.1995 gebilligt.

Pulsnitz, 22.06.1995



Rudwardt
Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom: 04. AUG. 1995 Az: 52-2511-2-92 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Pulsnitz, 08. AUG. 1995



Rudwardt
Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Pulsnitz,



Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom 22.03.1995, zuletzt geändert am 16.06.1995 mit integriertem Grünordnungsplan und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung in der Fassung vom 17.03.1995, wird hiermit ausgefertigt.

Pulsnitz, 22.06.1995



Richardt
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt Kamez, Ausgabe 33/95 am 19.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.08.1995 in Kraft getreten.

Pulsnitz, 24.08.1995



Richardt
Bürgermeister