

LEGENDE:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO/LWK Flächen für Sondergebiete (§ 11/BauVO) z.B. Klinikbereich
 - SO/LWK Flächen für Sondergebiete (§ 11/BauVO) z.B. Park
 - WA Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16/17 BauVO)
 - 1-0 Zahl der Vollgeschosse mit ausbaufähigen Dachgeschosse als Vollgeschoss
 - 0,65 Geschossflächenzahl maximal z.B. 0,8
 - 0,25 Grundflächenzahl maximal z.B. 0,23
- Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 BauGB / § 22/23 BauVO)
 - MA Mansarddach
 - SO Satteldach 40 - 50 Grad Dachneigung
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise

- Aggrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - *****

Festsetzung zur Gebäude- und Bauform
 Die Festsetzung der Gebäude- und Bauform ist nur als Vorschlag zu verstehen. Die Abweichungen vom Vorschlag sind nur im Einvernehmen mit dem Planungsträger festgesetzt.

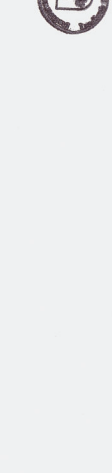
Festsetzung zur Gebäude- und Bauform
 Als Satteldach, die Hauptfächerung ist auf parallel zur Fächerung der Giebel- und Nebengiebel, die Fächerung der Giebel- und Nebengiebel ist dem Planungsträger festgesetzt.

Im Privatbesitz befindliche Flächen dürfen nicht eingetragene werden dürfen und in der Art der entsprechenden öffentlichen Flächen zu gestalten sein.

Wohnstraßen gemäß § 22 StVO / nach Verkehrsmittelzone / Ausbauplan.

Sichtdreieck mit Maßangaben in Metern, z.B. 5/40 m. Innerhalb der Sichtdreiecke ist die Fahrbahn für den Gegenverkehr oder die Fahrbahn von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberfläche, frei zu halten. Ein einseitig hochtätige, in Sichthöhe unbeleuchtete Baum mit einem Astensatz nicht unter 2,50 m mit einem Astensatz nicht unter 2,50 m.

Kuhzahl z.B. 20
 Trafostation.



PULSNITZ

C) BEBAUUNGSPLAN OBERSTEINER WEG STADT PULSNITZ LANDKREIS BISCHOFSWERDA

DER BEBAUUNGSPLAN OBERSTEINER WEG BESTEHT AUS FOLGENDEN TEILEN UND IST NUR IM ZUSAMMENHANG ALLER SEINER EINZELTEILE (A-H) GÜLTIG.

- BEGRÜNDUNG
- SATZUNGSCHLUSS
- BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
- FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT
- GRUNDUNGSPLAN MIT FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN, TEXT UND HINWEISE
- VERFAHRENSVERMERKE

ENTWURFSVERFASSER:

ARBEITSGEMEINSCHAFT DER INGENIEURBÜROS
 - KLINGER UND KRANZLE / DIPL. ING. (FH) TIEFFAU
 - RICHENAUER / DIPL. ING. ARCH. / DIPL. PLANUNG
 HINTERBACHERSTRASSE 21 / 06660 ZEMTIN
 TEL. 0631 / 976099 / TELEFAX 0631 / 91942

GEF.: 17.06.92 / ME
 GEK.: 13.10.92 / BG



25. Jan. 1993

Seite - 10

Hinweise zu den folgenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text:

Widersprechen hier getroffene Festsetzungen der Bestandssituation, so treten diese erst bei substantiellen Veränderungen des Bestandes in Kraft.

D) F E S T S E T Z U N G E N D U R C H
P L A N Z E I C H E N

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

SO/KLINIK Flächen für Sondergebiete (§ 11/BauNVO)
z.B. Klinikbereich

SO/PARK Flächen für Sondergebiete (§ 11/BauNVO)
SO/WA/KLI z.B. Park

WA Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16/17 BauNVO)

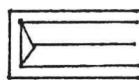
I+D Zahl der Vollgeschosse mit ausbaufähigem
Dachgeschoss als Vollgeschoss

0,85 Geschossflächenzahl maximal z.B. 0,8

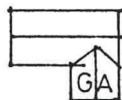
0,25 Grundflächenzahl maximal z.B. 0,23

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

(§ 9 BauGB / § 22/23 BauNVO)



Festsetzung zur Gebäude- und Dachform als Mansarddach. Der Gebäudeumriss ist nur als Vorschlag zu verstehen. Die Firstrichtungen der Hauptgiebel und Nebengiebel werden entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.



Festsetzung zur Gebäude- und Dachform als Satteldach. Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur Längsachse des Hauptgebäudes verlaufen. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist dem Hauptbaukörper sinngemäß anzugleichen. Für Garagenvorschläge in den bestehenden Wohngebieten gelten die Regelungen des Bestandsschutzes.

MA Mansarddach

SD Satteldach 40 - 50 Grad Dachneigung



- o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Nutz- ung	Gebäude- höhe	Nutzungsschablone
GFZ	GRZ	
Dach- form	Bau- weise	

..... Im Bereich dieser Kennzeichnung sind als Abgrenzung Holzschutzwände bis zu einer Höhe von 1,90 m über OK. Gelände auf eine Länge von max. 3,00 m zulässig.

— Baugrenzen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Klinikstellplätze öffentlich zugänglich

— Straßenbegrenzungslinien / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

im Privatbesitz befindliche Flächen die nicht eingefriedet werden dürfen und in der Art der angrenzenden öffentlichen Flächen zu gestalten sind.

Wohnstraßen gemäß § 42 StVO / nach Maßgabe eines gesonderten Ausbauplanes. (Verkehrsberuhigte Zonen)

Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 5/40 m. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Strassenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

25.0 Maßzahl z.B. 25 m

Trafostation

5. Grünflächen (siehe Teil G / Grünordnungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen, Text und Hinweisen)

E) F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

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

- 1.1 Sondergebiet (SO/Klinik gemäß § 11 / BauNVO)
- 1.2 Wohngebiet / gemäß § 4 (WA) BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB / gem. Planeintrag. Nicht zulässig sind Speise- und Schankwirtschaften, Spielhallen, Discotheken, Sportanlagen und Tankstellen. Nicht störende im allg. Wohngebiet zulässige Handwerks-, Gartenbau- und sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn die Schalltechnischen Orientierungswerte von 45 db (A) tagsüber und 35 db (A) nachts nicht überschritten werden.
- 1.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag einschließlich der Dachgeschosse als zwingend festgesetzt.
- 1.4 Als höchstzulässige Geschossfläche wird die Fläche festgesetzt, die sich aus der Berechnung nach der jeweils zulässigen Geschossflächenzahl ergibt. Wintergärten sind in die Geschossflächenberechnung miteinzubeziehen.
- 1.5 Müllanlagen sind in die Wohn- oder Garagengebäude zu integrieren.
- 1.6 Antennenanlagen und Sonnenkollektorenanlagen im Bereich der Dächer sind im Baugenehmigungsverfahren von der Stadt gesondert zu prüfen und zu genehmigen.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Innerhalb der festgelegten Baugrenzen ist die Lage der Gebäude unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen festzulegen. Die Vorgaben zur Firstrichtung (D. 3) sind einzuhalten.
- 2.2 Die Höhe der fertigen EG-Fußböden wird auf max. 0,30 m über OK Terrain festgesetzt. Sockelgeschosse sind unzulässig. Als OK Terrain gilt die Mitte der nächstgelegenen Straßenoberkante.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen / Art. 12 BayBO

- 3.1 Alle Dächer der Klinikgebäude sind als Mansarddächer auszubilden (MD), wenn nicht im Plan gesonderte Dachformen vorgesehen sind (z.B. Zeltdach (ZD) im Bereich des Schwimmbades). Die Geschosshöhe und Fassadengliederung ist einzuhalten.
- 3.2 Alle neu zu errichtenden Wohnbaugebäude sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach auszuführen. Kniestöcke sind mit einer maximalen Höhe von 90 cm zwischen OK FFB des Dachgeschosses bis OK Fußpfette zulässig.

- 3.3 Als Dachneigung der Einfamilienhäuser wird für Haupt- und Nebengebäude 40 - 50 Grad festgelegt. Die Traufhöhe (OK Dachrinne) wird auf max. 2,40 m festgelegt.
- 3.4 Als Aussenfläche wird bei allen Gebäuden für alle gemauerten oder betonierten Bauteile eine Putzoberfläche aus feinem Glatt- oder Rieselputz vorgeschrieben. Als Regel für die Fenster werden gegliederte Holzsprossenfenster festgelegt. Für Wintergärten und Großverglasungen können Metallfenster zugelassen werden.
- 3.5 Als Bedachungsmaterial werden Ziegelpfannen naturrot oder gleichartiges vorgeschrieben.
- 3.6 Innerhalb der Sichtdreiecke in den Straßeneinmündungsbereichen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um mehr als 0,80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2 m sind zulässig.
- 3.7 Für bestehende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt Bestandsschutz. Bei Veränderungen sind die Maßgaben des Bebauungsplanes zu beachten.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Wohnwege

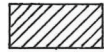
- 4.1 Für die Klinikgebäude ist ein zentraler Parkplatz entsprechend Planeintrag auf der Nordseite herzustellen. Zwischen der bestehenden Klinik und dem neuen Bettentrakt sind 6 Kurzzeitparkplätze für Notdienstfahrzeuge, Schwerbehinderte und Taxen herzustellen.
- 4.2 Innerhalb jedes Einfamilienhausgrundstückes sind 2 Stellplätze vorzusehen. Weiterhin ist für jedes Grundstück ein weiterer offener Stellplatz auszuweisen. Dieser kann an den bezeichneten Stellen auch unmittelbar vor einer der Garagenplätze liegen.
- 4.3 Die Platzbereiche vor den Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.
- 4.4 Der Ausbau der öffentlichen und privaten nicht einzuzäunenden Flächen ist in gleicher Art durch die Materialkombination Asphalt und Granit vorzusehen. Die Befahrbarkeit der Wohnwege muß auf eine Breite von mindestens 3,50 m für Notdienstfahrzeuge gewährleistet sein.

5. Sonstiges

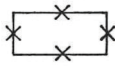
Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle ggf. früher festgesetzten Bauleitpläne. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind im Teil G dieses Planes getroffen.

F) H I N W E I S E

1. Hinweise durch Planzeichen



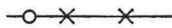
Bestehende Bebauung



Abzubrechende Bebauung



bestehende Flurstücksgrenzen



aufzulassende Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

1351/9

bestehende Flurstücksnummern

WS

Angaben für Sondereinrichtungen

BRUNNEN

z.B. Sammelplatz für Mülltonnenabholung,
Wertstoffsammelcontainer bzw. Brunnen.

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.2 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein. Der Löschwasserbedarf ist entspr. den Ermittlungs- und Richtwertverfahren der örtlichen Behörden festzustellen. Bei der Planung der Zugänge und Zufahrten sowie der Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind die entsprechenden Richtwerte zu beachten.
- 2.3 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Die Dachentwässerung sowie die Entwässerung der Hof- und Grundstückszufahrten der Wohngebäude muß auf dem Grundstück versickert werden.
- 2.4 Bei der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
- 2.5 Mit den künftigen Grundstückseigentümern gilt als vereinbart, daß spätestens 5 Jahre nach Genehmigung des Bebauungsplanes mit den Baumaßnahmen begonnen werden muß.
- 2.6 Archäologische Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen usw.) sind dem Archäolog. Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, anzuzeigen. Die Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörungen zu sichern.

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

Dresden vom 16.09.93 (Az. 52-2577-2-02 Pulsnitz 2)

Im Auftrag

Bohle

Referent

Dresden, den 12.07.94



H) V E R F A H R E N S V E R M E R K E

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

Pulsnitz 25. Jan. 1993

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~20.01.92~~ 27. Aug. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden ~~und~~ 09. Nov. 1992

Pulsnitz 25. Jan. 1993

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

3. Der Rat der Stadt Pulsnitz hat am ~~1.6.1992~~ 27. Aug. 1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Pulsnitz 25. Jan. 1993

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil C) und Text (Teil A - H), sowie der Begründung hat in der Zeit vom ~~3.0.1992~~ 27. Aug. 1992 bis zum ~~31. Dez. 1992~~ 09. Nov. 1992 während folgender Zeiten (... öffentliche Sprechzeiten ...) nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, am ~~1.9.1992~~ 09. Nov. 1992 in ~~Pulsnitz~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Pulsnitz 25. Jan. 1993

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

5. Der Rat der Stadt Pulsnitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25. Jan. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Pulsnitz 25 Jan. 1993
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

6. Der katastermäßige Bescheid am 25. Jan. 1993, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pulsnitz 25 Jan. 1993
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Leiter des
Katasteramtes

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil C) und Text (Teil A - H) wurde am 25. Jan. 1993 vom Rat der Stadt Pulsnitz als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil A) zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Rates der Stadt Pulsnitz vom 25. Jan. 1993 gebilligt.

Pulsnitz 25 Jan. 1993
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilen A - H wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 1.6. Sep. 1993 Az.: 52-2511-2-02 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Pulsnitz 23. Dez. 1993
(Ort, Datum, Siegelabdruck)



[Signature]
(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungs-
ändernden Beschluß des Rates der Stadt Pulsnitz
vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungs-
behörde vom Az.: bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Teilen
A - H, wird hiermit ausgefertigt.

Pulsnitz **22. Dez. 1993**

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes
sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer
während der Dienststunden von jedermann eingesehen
werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhal-
ten ist, sind am **22. Dez. 1993** im **Pulsnitzer Amtsblatt**
ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekannt-
machung 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 **22. Dez. 1993** in Kraft
getreten.

Pulsnitz **22. Dez. 1993**

(Ort, Datum, Siegelabdruck)



(Unterschrift)
Der Bürgermeister /
Oberbürgermeister

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

Dresden vom 16.09.93 (Az. 52-2577-2-02 Pulsnitz 2)

Im Auftrag

Böhr

Referent Dresden, den 12.07.94

