Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 17. Juli 1992 (Sächs. GVBl. S. 374)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist aufgeteilt in die allgemeinen Wohngebiete 1 - 2.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 - WA 2 sind die Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 4a Abs. 3 sind unzulässig.

1.2.1. WA 1
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens 30 % dieser Flächen bzw. der hergestellten Geschoßfläche für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO sind unzulässig. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 im Erdgeschoß ausschließlich die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4a Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.2.2. WA 2
zulässig sind die Anlagen nach § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 BauNVO.

1.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 gilt für die Berechnung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche die Größe des Wohnbaugrundstückes. Anteile am Grundstück für GA und GGA bleiben außer acht. Bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßfläche sind die Gemeinschaftsgaragen nicht mitzurechnen. Garagen und Stellplätze, die auf dem Wohnbaugrundstück errichtet werden, müssen in der Berechnung der Grund- und Geschoßfläche mitgerechnet werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1. Im Bereich WA 1 ist die "offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in Form von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen gemäß Eintrag im Plan zulässig.

2.2. Im Bereich WA 1 sind in der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m Länge zulässig.

2.3. Die Rohfußbodenhöhe des untersten Geschosses wird in Abhängigkeit vom Abstand des Gebäudes zur Straßenbegrenzungslinie und zur Straßenhöhe festgesetzt. Sie darf maximal 0 % bis 10 % des Gebäudeabstandes zur Straßenbegrenzungslinie betragen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straße im Bereich der Straßenachse senkrecht zur Hausmitte gemessen. Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 20 m gilt im Abstand von 20 m ein neuer Bezugspunkt zur Straßenachse.

3. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Im Bereich WA 2 dürfen Grundstücke eine Fläche von 700 m² nicht überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1. Im Bereich WA 1 und WA 2 sind die notwendigen Stellplätze ausgewiesen.

4.2. Offene Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze des Hauptbaufensters zulässig.

5. Flächen für den sozialen Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

In den mit WA 1 bezeichneten Bereichen sind mindestens 30 % der entstehenden Wohnungen dem durch das II. WoBauG berechtigten Personenkreis zur Verfügung zu stellen bzw. als Sozialwohnungen herzustellen.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß den Einzeichnungen im Plan gliedern sich die Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege sowie in Flächen für Verkehrsgrün.

7. Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche und private Grünflächen und ihre Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1. Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser kann über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück geleitet werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die örtliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

8.2. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung ist zulässig.

8.3. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind ausnahmsweise zulässig und deren Abwässer in die Schmutzwasserkanalisation zu leiten.
Hinweis: Hierfür ist eine Genehmigung der Installation durch die Stadt Pulsnitz zwingende Voraussetzung!

8.4. Für die Gestaltung der Außenanlage sind die Festsetzungen der Pflanzgebiete (PFG) des integrierten Grünordnungsplanes maßgebend.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1. Das im Bereich WA 2 eingetragene Geh- und Leitungsrecht ist zugunsten der Allgemeinheit. Die Leitungsrechte sind ausschließlich für Zwecke der Ver- und Entsorgung.

9.2. Leitungsrechte werden zugunsten der Stadt Pulsnitz begründet und sind in der Ausübung auf Dritte übertragbar.

9.3. Die Gehrechte sind innerhalb eines Blocks in Lage und Gestaltung veränderbar, müssen jedoch an den im Plan eingetragenen Punkten an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen.

10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Gemeinschaftsgaragen siehe Einzeichnungen im Plan.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Plan mit PFG 1 bis PFG 7 gekennzeichnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 31 SächsBO

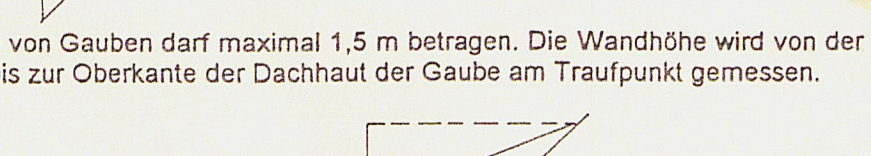
12.1. Dächer gemäß § 31 Abs. 1 SächsBO

12.1.1. Dachform
Als Dachformen sind zulässig Satteldächer, Pultdachformen, begrünte Flachdächer und Mansarddächer. In WA 1 sind Doppelhäuser und aneinandergebaute Garagen nur mit gleicher Dachform zulässig. Dachüberstände dürfen an der Traufe maximal 0,6 m und am Ortgang maximal 0,4 m betragen.

12.1.2. Dachneigung (Altgrad)
Bei WA 1 und WA 2 gelten bei Wohngebäuden die Eintragungen im Plan. In WA 1 sind bei Wohngebäuden zusätzlich auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt sind. In WA 1 sind aneinandergebaute Garagen nur mit gleicher Dachneigung zulässig. Sofern bei Garagen von den im Plan eingetragenen Dachneigungen abgewichen wird und Flachdächer zur Ausführung kommen, sind diese flächendeckend zu begrünen.

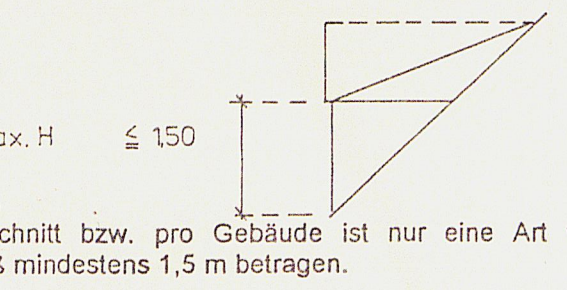
12.1.3. Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht länger als die Hälfte der an der Traufe gemessenen Dachlänge sein. Negativgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Die Dachneigung von Giebelgauben muß der des Hauptdaches entsprechen. Die First- bzw. die Schnittlinie der Dachflächen und der Gauben muß mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

Zeichnung: Satteldach



Die Wandhöhe von Gauben darf maximal 1,5 m betragen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante der Dachhaut des Hauptdaches bis zur Oberkante der Dachhaut der Gaube am Traufpunkt gemessen.

Zeichnung:



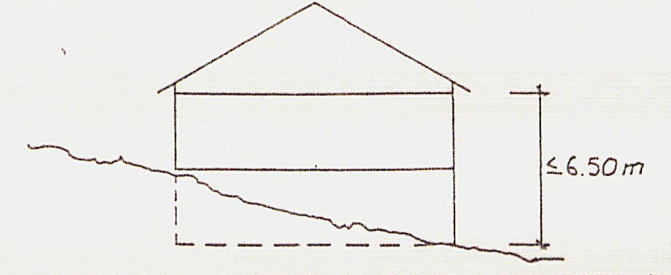
Pro Fassadenabschnitt bzw. pro Gebäude ist nur eine Art von Dachgauben zulässig. Der Gaubenabstand untereinander muß mindestens 1,5 m betragen.

12.1.4. Dachdeckung
Die Dachdeckungsmaterialien sind ziegelartig in einem Rot- bis Braunton zu halten. Wünschenswert sind nichtengobierte Tonziegel. Blechabdeckungen - nicht glänzend - sind nur zulässig, wenn bei außergewöhnlichen Dachformen (z. B. Tonnendach) Ziegeldeckung unmöglich wird und gewährleistet ist, daß von dem Material keine Blendwirkung ausgeht. Unzulässig sind großformatige Platten, die Verwendung von glänzenden und stark reflektierenden Materialien sowie leuchtende Farben.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

12.1.5. Firstrichtung
Die Firstrichtung wird parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen festgelegt.

12.2. Wand- und Firsthöhen

12.2.1. Wandhöhen
Die Wandhöhen werden durch das Maß zwischen Oberkante RFB des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut bestimmt. Bei eingeschossigen Wohngebäuden beträgt die maximale Höhe in der Gebäudemitte 3,75 m; bei jedem weiteren Geschoß erhöht sich das Maß um 2,75 m. Bei ungünstigen topographischen Verhältnissen kann das Maß ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.



Beispiel:
1geschossiges Gebäude in Hanglage mit Untergeschoß

12.2.2. Firsthöhen
Die Firsthöhen werden durch das Maß zwischen Oberkante RFB des untersten Vollgeschosses und der Oberkante der Dachhaut im Firstbereich (Firstlinie) bestimmt. Die maximale Höhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 8,80 m und erhöht sich bei jedem weiteren Geschoß um 2,75 m. Im Bereich WA 1 und WA 2 darf das Gesamtmaß um maximal 0,5 m überschritten werden.

12.3. Wandflächen

12.3.1. Fassadengliederung
Im Bereich WA 1 und WA 2 müssen die Fassaden ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen, das bestimmt ist durch die Überlagerung von horizontalen und vertikalen Gliederungselementen.
Jede Fassade muß dabei als selbständige individuell gestaltete Einheit erkennbar bleiben.

12.3.2. Fenster und Türen
Glasflächen in Fenstern und Fenstertüren, die breiter als 1,0 m sind, müssen straßenseitig mindestens einmal durch ein senkrechtes Element untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,5 m sind, müssen mindestens einmal durch ein horizontales Element gegliedert werden. Schaufenster müssen aus der Fassade des einzelnen Gebäudes heraus entwickelt werden und sich dieser in Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen. Sie dürfen nicht durch Anstreichen, Bekleben, Verdecken mit Platten oder Mauerwerk vorübergehend oder auf Dauer geschlossen werden.

12.3.3. Material und Farbgebung
Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Aluminium-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie mit Materialien mit glänzenden Oberflächen ist unzulässig. Zulässig sind Putzplatten, Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk. Gebäude und Gebäudegruppen, welche architektonisch eine Einheit bilden, müssen farblich aufeinander abgestimmt werden. Grelle Farben sind unzulässig.

12.4. Garagen und Stellplätze gemäß § 49 Abs. 1 SächsBO
Für private und öffentliche Stellplätze, Garagen- und Grundstückszufahrten sind nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z. B. wassergebundene Decken, in Sand großfugig verlegte Platten, Naturpflaster oder Rasengittersteine) zulässig. Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind nur bei den Zufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen zulässig.

12.5. Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gemäß § 9 Abs. 1 und 2 SächsBO
Die Flächen sind unter Berücksichtigung der grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen sowie die Begrünung der Fassaden und gegebenenfalls der Dächer ist in einem Freiflächengestaltungsplan in Anlehnung an den integrierten Grünordnungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Der Bauantrag muß auch Aussagen über die Regenwasserrückhaltung und über die Abführung des Regenwassers enthalten.

Die überbauten und versiegelten Flächen sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind in der beiliegenden Flächenbilanz nachgewiesen. Grundlagen der Berechnung des Biotopwertes sind die Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6, Abs. 3 des Hessischen Naturschutzgesetzes [HENatG] - für den Freistaat Sachsen unverbindlich, da nicht Bestandteil der SächsBO).

12.6. Einfriedung, Stützmauern gemäß § 10 SächsBO

12.6.1. Einfriedungen gegen die Verkehrsflächen
Entlang den Verkehrsflächen sind zulässig
- Hecken
- tote Einfriedungen in Form von Holzeinfriedungen mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen bis zu einer Höhe von 1,0 m sowie gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,5 m in Verbindung mit Hinterpflanzungen
- Die Fundamente der Einfriedungen sind unterbrochen und nicht durchgehend zu gestalten.

12.6.2. Einfriedungen der Grundstücke zu den Nachbargrundstücken
Entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind zulässig
- Hecken und Gehölzpflanzungen bis 1,8 m Höhe
- vollständig eingegrünte Drahtzäune sowie Holzeinfriedungen nach 12.6.1. bis zu 1,5 m Höhe

12.6.3. Im WA 1 sind Tore im direkten Bereich der Grundstückseinfahrten untersagt.

12.6.4. Stützmauern
Stützmauern über 1,0 m Höhe sind unzulässig. Sofern die Geländeverhältnisse höhere Abstützungen erfordern, sind Stützmauern in Kombination mit Abböschungen auszuführen oder terrassenartige Anlagen herzustellen.

12.7. Werbeanlagen und Automaten gemäß § 13 Abs. 1 und 2 SächsBO
Anlagen der Außenwerbung und Automaten sind genehmigungspflichtig, auch wenn sie nach § 63 SächsBO grundsätzlich genehmigungsfrei sind.

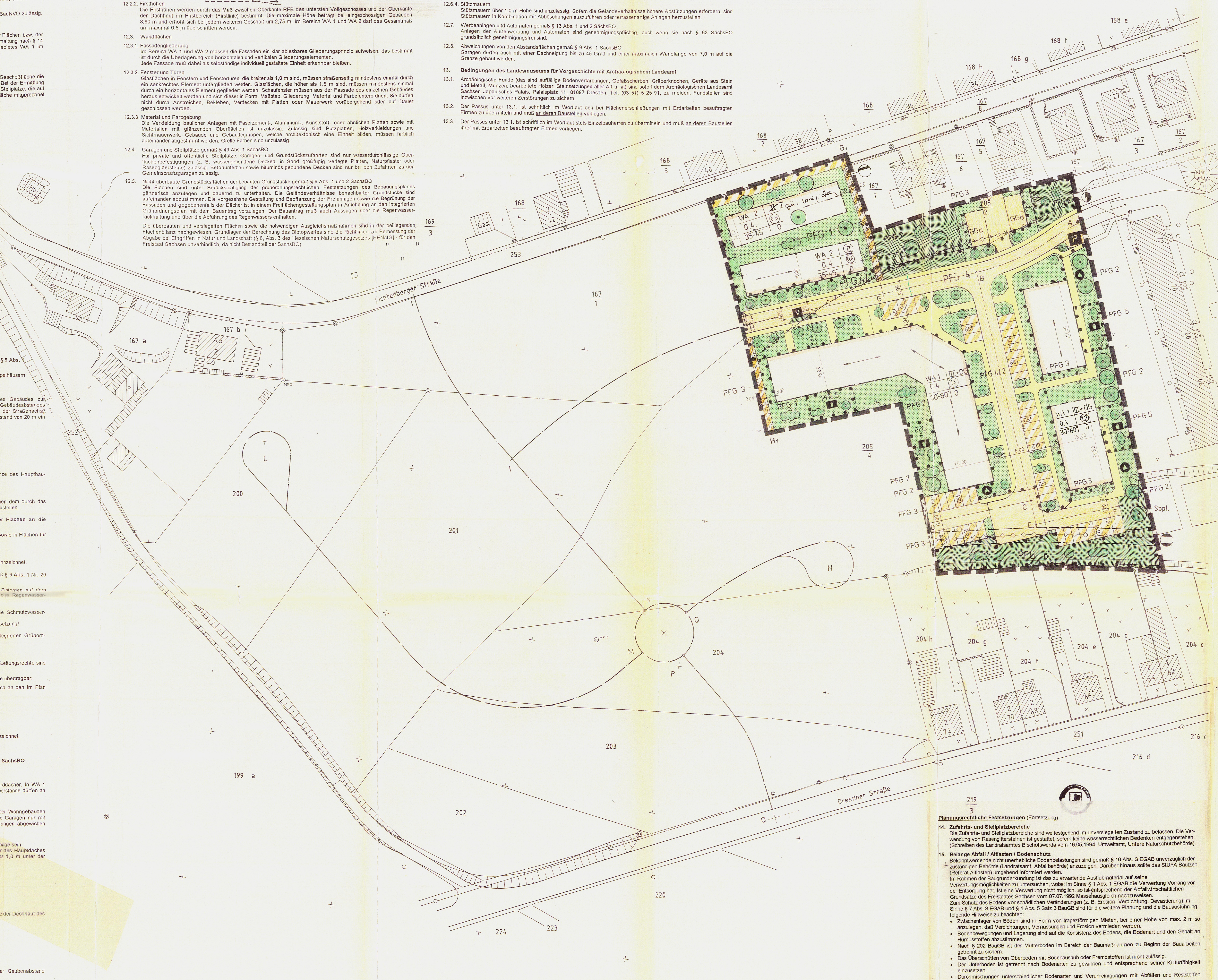
12.8. Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 SächsBO
Garagen dürfen auch mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad und einer maximalen Wandlänge von 7,0 m auf die Grenze gebaut werden.

13. Bedingungen des Landesmuseums für Vorgeschichte mit Archäologischem Landeamt

13.1. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräberknochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen Japanisches Palais, Palaisplatz 11, 01097 Dresden, Tel. (03 51) 5 25 91, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

13.2. Der Passus unter 13.1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

13.3. Der Passus unter 13.1. ist schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muß an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.



Planungsrechtliche Festsetzungen (Fortsetzung)

14. Zufahrts- und Stellplatzbereiche
Die Zufahrts- und Stellplatzbereiche sind weitestgehend im unversiegelten Zustand zu belassen. Die Verwendung von Rasengittersteinen ist gestattet, sofern keine wasserrechtlichen Bedenken entgegenstehen (Schreiben des Landratsamtes Bischofswerda vom 16.05.1994, Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde).

15. Belange Abfall / Altlasten / Bodenschutz
Bekanntwerdende nicht unerhebliche Bodenbelastungen sind gemäß § 10 Abs. 3 EGAB unverzüglich der zuständigen Behörde (Landratsamt, Abfallbehörde) anzuzeigen. Darüber hinaus sollte das StUFA Bautzen (Referat Altlasten) umgehend informiert werden.
Im Rahmen der Baugrunderkundung ist das zu erwartende Aushubmaterial auf seine Verwertungsmöglichkeiten zu untersuchen, wobei im Sinne § 1 Abs. 1 EGAB die Verwertung Vorrang vor der Entsorgung hat. Ist eine Verwertung nicht möglich, so ist entsprechend der Abfallwirtschaftlichen Grundsätze des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 Massenausgleich nachzuweisen.
Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen (z. B. Erosion, Verdichtung, Devastierung) im Sinne § 7 Abs. 3 EGAB und § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sind für die weitere Planung und die Bauausführung folgende Hinweise zu beachten:
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten, bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.
- Bodenbewegungen und Lagerung sind auf die Konsistenz des Bodens, die Bodenart und den Gehalt an Humusstoffen abzustimmen.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern.
- Das Überschütten von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist nicht zulässig.
- Der Unterboden ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und entsprechend seiner Kulturfähigkeit einzusetzen.
- Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind nicht zulässig.
- Anschüttungen von Böschungen und Auffüllungen zum Zwecke des Reliefausgleiches sind auf die lokalen Bodenarten abzustimmen.
- Bautätigkeit und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken. Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten.
- Nebeneinrichtungen, wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach Bauende vollständig und unter Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenverhältnisse zu beseitigen.

16. Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen (bestehende Hochdruckleitung)

Merkblatt Nr. 2 für Bauarbeiten im Bereich von Gasversorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken (Ausgabe 1993)
Wer an Versorgungsleitungen Schäden verursacht, setzt sich den Schadenersatzansprüchen des Leitungsbetreibers gemäß § 823 BGB aus.
Zur Verhütung von Schäden - auch Isolationsschäden - ist bei den Arbeiten folgendes zu beachten:
a) Rechtzeitige Erkundigung nach dem Vorhandensein von Gasversorgungsleitungen vom Gasversorgungsunternehmen lt. DVGW-Arbeitsblatt GW 315. Bei Beginn der Bauarbeiten müssen Planunterlagen des neuesten Standes vorliegen. Bei Abweichungen von der Bauplanung oder Erweiterung der Baumaßnahme ist das Gasversorgungsunternehmen zu verständigen.
b) Bauarbeiten sind dem Gasversorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 2 Wochen) mitzuteilen. Bei unvorhergesehenen Baumaßnahmen, z. B. bei Beseitigung von akuten Schäden, ist das Gasversorgungsunternehmen zu benachrichtigen.
c) Im unmittelbaren Bereich von Gasversorgungsleitungen dürfen keine Baumaschinen eingesetzt werden. Erdarbeiten mit spitzen oder scharfen Werkzeugen dürfen nur mit größter Vorsicht durchgeführt werden. Gasversorgungsleitungen dürfen nur durch Handschachtung freigelegt werden.
d) Freigelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Jede unbeabsichtigte Freilegung oder Beschädigung von Gasversorgungsleitungen ist sofort dem Gasversorgungsunternehmen zu melden.
e) Falls trotz aller Vorsichtsmaßnahmen ein Schaden an der Isolierung der Gasleitung entsteht, ist ein Anruf beim Gasversorgungsunternehmen zur Schadensbehebung unerläßlich. Eine nicht behobene Beschädigung der Isolierung kann eine Korrosion bis zum völligen Durchbruch der Leitung hervorrufen. Beim Aufspüren kann noch nach Jahren der Verursacher festgestellt und für schwere Schäden haftbar gemacht werden.
f) Freigelegte Versorgungsleitungen sind erst nach Kontrolle und Freigabe durch das Gasversorgungsunternehmen zu verfüllen.
g) Maßnahmen bei ausströmendem Gas:
Wenn eine Rohrleitung so beschädigt wird, daß der Inhalt ausströmt, sind sofort Vorkehrungen zu Verringerung von Gefahren zu treffen. Bei ausströmendem Gas besteht Zündgefahr, Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden, angrenzende Bauwerke auf Gasreinheit prüfen, falls Gas eingetreten ist, Türen und Fenster öffnen. Keine elektrischen Anlagen bedienen.

Merkblatt Nr. 3
Maschinelle Erdbewegungen sind nur bis zu einem Abstand zur Gasleitung von ≥ 5,0 m erlaubt. Bei < 5,0 m Abstand zur Gasleitung ist Handschachtung erforderlich. Unter Aufsicht des Rechtsträgers der Leitung ist maschineller Erdaushub möglich.
Baugrundbohrungen müssen einen Abstand von ≥ 25,0 m zur Gasleitung haben.
Überfahrten über die Gasleitung bei einer Gesamtlast > 20 t erfordern 0,3 bis 0,4 m Kiesaufschüttung mit aufgelegten Bodenplatten (große Ausführung).
Für die Errichtung von umbautem Raum ist ein Abstand zur Gasleitung, die vor dem 03.10.1990 errichtet wurden, von 15,0 m einzuhalten. Für Anlagen, die nach dem 03.10.1990 errichtet wurden, ist Schutzstreifenbreite nach GW 463 einzuhalten.
Baumpflanzungen müssen einen Abstand von > 2,50 m zur Gasleitung aufweisen.
Geschlossene Oberflächen aus Bitumen oder Beton über der Gasleitung sind nicht gestattet. Anstelle dessen sind abnehmbare Platten, Kleinpflaster oder gasdurchlässige Oberflächen vorzusehen.
Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus sicherheitstechnischen Gründen unterhalb der Gasleitung zu verlegen.
Kreuzungsstellen mit der HDL sind vor der Verfüllung o. g. Bereich der GASO zur Abnahme zu melden.
Anmerkung:
Im Bereich von Schiebergruppen der HDL befinden sich Ausblaseeinrichtungen. Für umbauten Raum ist zu diesen ein Mindestabstand von 50,0 m erforderlich. Sollte sich eine Verlegung der Ausblaseeinrichtung erforderlich machen, so sind Absprachen mit der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH notwendig.
Für Gasdruckregelanlagen, die vor dem 03.10.1990 errichtet wurden und in Betrieb sind, ist ein Abstand zum umbauten Raum von 14,0 m einzuhalten. Für Anlagen, die nach dem 03.10.1990 errichtet wurden, sind die Abstände vom umbauten Raum in Abstimmung mit der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH festzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS.1 NR.1 BAUGB

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS.1 NR.1 BAUGB
§ 16 BAUNVO

Z.B. ⑫ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Z.B 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
Z.B (II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE

- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE § 9 ABS.1 NR.2 BAUGB
§ 22, 23 BAUNVO

O OFFENE BAUWEISE

DACHFORM SD SATTELDACH MD MANSARDDACH
35°- 45° DACHNEIGUNG 30° / 60° DACHNEIGUNG

– – – – – VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
—— · —— BAUGRENZE
—·· —·· BAULINIE
←——→ HAUPTFIRSTRICHTUNG

- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 ABS.1 NR.11 UND ABS.6 BAUGB

GEHWEG
FAHRBAHN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ALLE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN

1 HAUPTSTRASSEN / NEBENSTRASSEN

1,50 GEHWEG
6,00 FAHRBAHN
1,50 GEHWEG

VERKEHRSBERUHIGUNG STRASSENTYP AS 3 (NACH RAS)

4,00 FAHRBAHNRESTBREITE

▨ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTMMUNG
EINFAHRTBEREICH
P ÖFFENTLICHE PARKIERUNG
V VERKEHRSBERUHIGTE ZONE

- HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB.

—◇—◇—◇— UNTERIRDISCHE LEITUNGEN (GASLEITUNG)
—◇–×–◇–×— (20 KV KABEL) ENTFERNEN

ELT - LEITUNG
FERNGASLEITUNG NW 200 PW 25 BAR
ABWASSERHEBEANLAGE
ABFALL

- GRÜNFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB

🟩 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
🟩 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE a) BAUGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25 a) BAUGB)
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25 a) BAUGB)
PARKANLAGE

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB.

SIEHE HIERZU INTERGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

◉ BESTANDSBAUM

- SONSTIGE PLANZEICHEN

GGA GST FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN UND OFFENE STELLPLÄTZE § 9 ABS. 1 NR.4 UND 22 BAUGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE § 9 ABS.1 NR. 21 UND § 6 BAUGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN § 16 ABS. 5 BAUNVO

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES BEBAUUNGSPLANES § 9 ABS. 7 BAUGB

2,00 MASSANGABE IN METERN

GEBAUDEABBRUCH

INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

PFG 1 PFG für den Bereich Mehrfamilienhäuser WA II
Großbäume: Rotbuche (Fagus sylvatica)
Winterlinde (Tilia cordata)
Kleinere Bäume: Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sträucher als Unterpflanzung: Gewöhnliche Steinmispel (Cotoneaster integerrimus)
Kratzbeere (Rubus caesius)
Echte Brombeere (Rubus fruticosus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Haselnuß (Corylus avellana)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Sträucher Solitär: Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen (Euonymus europeus)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)

PFG 2 **PFG im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen - Baumgruppen mit Unterpflanzung**
Einzelbäume und Baumgruppen: Winterlinde (Tilia cordata)
Unterpflanzung: Haselnuß (Corylus avellana)

PFG 3 **Bepflanzung mit Kletterpflanzen von fensterlosen Fassadenflächen und Garagenwänden, Pergolenbepflanzung**
Kletterpflanzen: Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
Hopfen (Humulus lupulus)

PFG 4 **PFG im Bereich der künftigen Durchgangsstraße und der Nebenstraße als Straßenbegleitgrün/Sichtschutz**
Straßenbegleitgrün: Essigrose (Rosa gallica)
Pfaffenhütchen (Euonymus europeus)
Kratzbeere (Rubus caesius)
Himbeere (Rubus idaeus)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Seidelbast (Daphne mezereum)
Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)

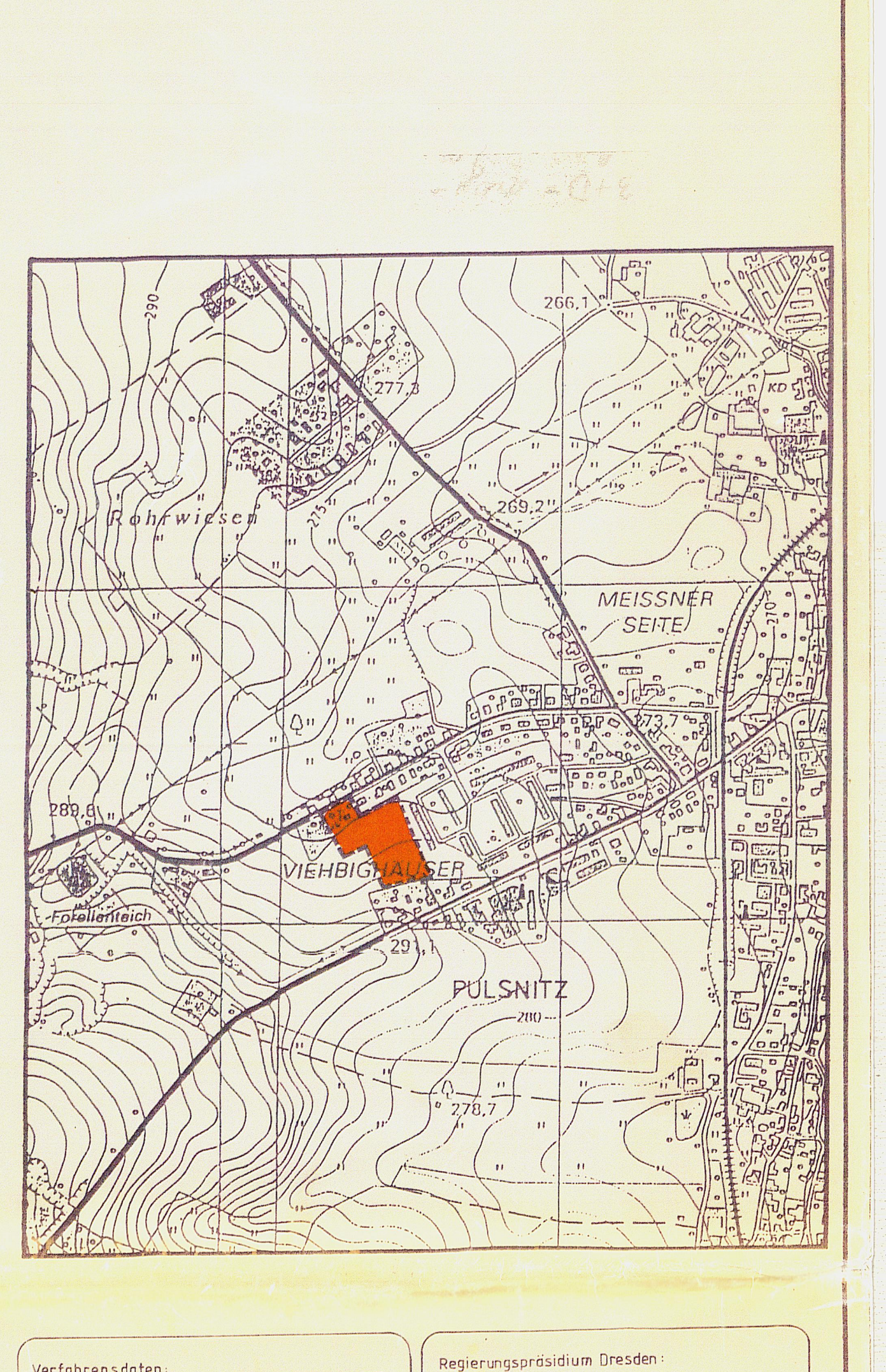
PFG 4/1 PFG im Bereich der künftigen Durchgangsstraße als Baumallee
Alleebäume: Baumhasel (Corylus colurna)

PFG 4/2 PFG im Bereich der Nebenstraße als Baumallee
Alleebäume: Rotdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

PFG 5 PFG im Bereich der Spielplätze als Sträucher mit einigen Bäumen als Umrahmung
Bäume: Hängebirke (Betula pendula)
Speierling - nur auf Sonnenseite (Sorbus domestica)
Vogelkirsche (Prunus avivum)
Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana)
Rote Hartriegel (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)

PFG 6 PFG im Böschungsbereich Südrand B-Plangebiet als Hecke aus Wildgehölzen mit einzelnen Bäumen
Bäume: Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas)
Haselnuß (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Feldrose (Rosa arvensis)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra)

PFG 7 PFG im Süd- und Südwest-Bereich des B-Plangebietes (zum Eierberg)
Strauchbewuchs: Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kleinere Sträucher: Essigrose (Rosa gallica)
Pfaffenhütchen (Euonymus europeus)
Kratzbeere (Rubus caesisus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Berberitze (Berberis vulgaris)
Seidelbast (Daphne mezereum)
Fingerstrauch (Potentilla fruticosa)



ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

VERKEHRSGRÜN
PARKANLAGE, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
SPIELPUNKTE / -PLATZ
PRIVATE GRÜNFLÄCHE

FOLGENDE BEDINGUNGEN UND ANREGUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 BAU GB.) SIND ZU BEACHTEN:

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DRESDEN AUGUST-BEBEL-STRASSE 19 01219 DRESDEN TEL. (03 51) 46 95 - 174	DIE AUSGLIEDERUNGSGENEHMIGUNG AUS DEM LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „WESTLAUSITZ" VOM LANDRATSAMT KAMENZ LIEGT VOR (SIEHE SCHREIBEN VOM 16.08.93). DIE FORDERUNG DES NATURSCHUTZES IST ZU BEACHTEN!
STAATLICHES UMWELTFACHAMT BAUTZEN POSTFACH 1343 02603 BAUTZEN TEL. ((0 35 91) 2 77 - 156	DAS MERKBLATT GRUNDWASSERSCHUTZ IST ZU BEACHTEN (SIEHE ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7/1).
GASVERSORGUNG SACHSEN OST GMBH GASANSTALTSTRASSE 2 01237 DRESDEN TEL. (03 51) 25 58 - 0	DIE MERKBLÄTTER NR. 2 UND 3 SIND ZU BEACHTEN (SIEHE ANLAGE).

Verfahrensdaten:	
Aufstellungsbeschluß	28. Okt. 1991
Entwurfsbilligung	10.05.93 | 24.01.94
Offenlage	19.5.-21.6.93 | 9.2.-24.2.94
Satzungsbeschluß	24. Mai 1994

Bürgermeister:
Rückwardt
Rückwardt

Regierungspräsidium Dresden:

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums
Dresden vom 07.07.94 (Az. 52-2511.52-2-02)
Pulsnitz 2/3
Im Auftrag
Referent Dresden, den 07.11.1994
FREISTAAT SACHSEN Dienstsiegel REGIERUNGSPRÄSIDIUM DRESDEN

Amtsleiter:
Stadtverwaltung Pulsnitz
Baudezernat
Am Markt 1
01896 PULSNITZ
Tel. (035955) 6 41, Fax (035955) 22 33
Kanitz

Ausfertigung
Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Pulsnitz übereinstimmen.
Pulsnitz, den 29. März 1994
Für den Gemeinderat
Rückwardt
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens /Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Pulsnitzer Anzeiger Nr. 8 vom 09.08.94 öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Änderung:		Datum:	Zeichen:
D			
C	ABWASSERHEBEANLAGE	24.05.94	WIRTH
B	PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG) AB PKT. 14	24.05.94	WIRTH
A	ÄNDERUNG: INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLAN FUSSWEG G-G1, H-H1	7.3.94	WIRTH

Bauteil:	WESTSTRASSE	Projektnr.: 9302	Plannr.:
Projekt:	BEBAUUNGSPLAN 7/1	Version:	Format: 1,75 / 79
		M Längen: 1:500	M Höhen:
Auftraggeber:	STADT PULSNITZ	bearbeitet: WIRTH	Datum: 6.12.93
		gezeichnet: RUDOLPH	Datum:
HIS INGPLAN GMBH	Ing.-Büro für Bauplanung Dresdner Strasse 5 01896 Pulsnitz Tel. 035955 - 2988	Freigabe für:	Unterschrift: Wirth