

Geänderter Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
1/97 'Kroneplatz Steina' / Gemeinde Steina

ENTWURF

Teil A : Planzeichnung



I. Festsetzungen durch Planzeichen zur Bebauung und Grünordnung nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO und der BauNVO und der PlanzV '90

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

1.1 Wohnbauflächen

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §16-22 BauNVO)

2.1 Geschosflächenzahl

0,7 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

2.5 Grundflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

2.7 Zahl der Vollgeschosse

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

3.1 offene Bauweise

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

3.4 Baulinie

3.5 Baugrenze

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

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Sozialen Zwecken dienendes Gebäude / Öffentliches Toilettengebäude

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

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Öffentlicher Parkplatz

Buswendeplatz

7. Flächen für Ver- und Entsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Abfall (Wertstoff - Container)

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

10. Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1 Wasserflächen

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

13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen:

Bäume

Erhalten:

Bäume

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §86 Abs.1

Einrichtungen und Anlagen:

Finstrichung

Satteldach

Dachneigung

geplante Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche

III. Sonstige Zeichnerische Darstellungen

Sonstige unverbindliche zeichnerische Darstellungen

Bemaßung

Angaben in Meter

Baufeld 1

Baufeld 2

Nutzungsschablone

geplante Bushaltestellenüberdachung mit Haltestellenkante

Bestandsangaben

Furstücksgrenze mit Flurstücksnummer Obersteina

Betonmast der ESAG

Unterflurhydrant

Bestandsangaben Bezugs Höhe: HN 76

Teil B I : Textliche Festsetzungen zur Bebauung und Grünordnung

1. Festsetzungen zu der zulässigen Art und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und Ausnahmen davon (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §4 BauNVO)

(1) Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Betriebes des Gewerbetreibenden

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(4) Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Veraltungen

2. Garfenaufbetriebe

3. Tankstellen

4. Anlagen für kirchliche Zwecke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens zu 60% grünherblich zu unterhalten und dauerhaft zu pflanzen, wenn dies durch die Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Neuordnung bzw. Flächenzuweisung des Knotenbereiches orientiert. Dazu sind mit Landratsamt gesonderte Abstimmungen unter Berücksichtigung der technischen Regelwerke des Straßenbaus zu führen. Besonders durch die im Anschluss an den Knotenbereich angeordneten Flächen für Gemeinbedarf sind Einschränkungen der Sichtverhältnisse auf die übergeordnete Kreisstraße auszuschließen.

Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m betragen.

2. Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1, Nr.4 und 22 BauGB)

Stellplätze, Garagen entspr. §12 BauNVO und Nebenanlagen entspr. §14 BauNVO sind nur innerhalb einer Baugrenze, Planzeichen nach Pkt 3.5 PlanzV, unrandeigenen Fläche zulässig.

3. Festsetzungen zu den Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs.1, Nr.5 und 6 BauGB)

Folgende Zweckbestimmung für das Sozialen Zwecken dienende Gebäude wird festgesetzt:

Öffentliches Toilettengebäude als eingeschlossener Baukörper mit Satteldach

4. Festsetzungen zu den Grünflächen nach §9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

4.1 Auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes wird festgesetzt:

Auf den öffentlichen Grünflächen im Knotenpunktbereich der K 9242 mit der K 9243 dürfen Anpflanzungen nur eine maximale Höhe von 0,60 m erreichen.

4.2 Auf den privaten Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes wird festgesetzt:

Es wird an der Nordwestgrenze und an der Südwestgrenze des Allgemeinen Wohngebietes eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1 PlanzV) von 3,00 m Breite festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche ist eine 2-reihige Laubgehölzhecke zu pflanzen. Mögliche Straucharten sind: Wildrose, Haselnuß, Schlieb- u. Weißdorn, Flieder

5. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Nr.20 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des B-Plangebietes werden festgesetzt:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entspr. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entspr. §9 Abs.1 Nr.25a,b BauGB

Folgende Maßnahmen entspr. Pkt. 6.5.1 der Textlichen Begründung werden hier durchgeführt:

1. Erhaltung des Stauweihers

2. Reinigung und Inaktivierung der Wiesengraben

3. Das Gebiet prägenden Baumreihen und markante Einzelgehölze werden erhalten.

4. Neupflanzung einer Strauchhecke

5. Anlage von Wildblumenwiesen und Halbtrockenrasen

6. Anlage von Trockenmauern und Heilkräutergarten

7. Anlage von Lehrpfaden und einem Kommunikationspunkt

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Löschwasserbedarf ist gemäß §14 SächsBO und dem DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.5 sowie Tabelle für allgemeine Wohngebiete / Mischgebiete zu ermitteln.

Der ermittelte Löschwasserbedarf ist für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Die Löswasserentnahmemöglichkeiten sollen sich grundsätzlich in einem Umkreis von max. 300 m zu den zu schützenden Objekten befinden. Bei Hydranten sind die Abstände nach dem DVGW-Regelwerk zu beachten. Der Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde sicherzustellen.

Erfolgt die Löswasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist das Vorhandensein der erforderlichen Löswasseremenge von der Gemeinde in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserversorgungsunternehmen zu ermitteln bzw. ermittelt zu lassen.

Teil B II : Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§1 Dachgestaltung

(1) Die neu zu errichtenden Gebäude müssen mit einem Satteldach oder Krüppeldach versehen werden.

Die zulässige Dachneigung beträgt 38 - 50°.

(2) Es sind Ton- und Schieferdeckung sowie Dachbegrünungen zulässig.

(3) Bei Nebengebäuden und Garagen sind Pull- und Flachdächer zulässig.

§2 Fassadengestaltung

(1) Die Wandflächen sind glatt zu verputzen. Ein Drittel der Wandflächen können mit Holz verkleidet werden.

Spätere aus Holz sind ebenfalls zugelassen.

(2) Nicht zulässig sind Klinkermauerwerk bzw. Verklinkerungen und Ganzholzfasaden.

(3) Die Außenwände sind in warmen Pastellfarben zu streichen. Die Farbgebung ist im Einklang mit der Farbpalette der KEM-PALETTE zu wählen. Die Farbgebung ist im Einklang mit der Farbpalette der KEM-PALETTE zu wählen. Die Farbgebung ist im Einklang mit der Farbpalette der KEM-PALETTE zu wählen.

§3 Einfriedigung

(1) Die Einfriedigungen sind als Holzzaun oder als Hecke auszubilden.

Teil B III : Hinweise

1. Deutsche Telekom AG

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, werden, so ist dies gemäß §10 Abs.2 SächsABG der zuständigen Behörde (LRA Kamenz - Umweltamt) mitzuteilen.

Der Mutterboden im Bereich der Baustellen ist getrennt vom übrigen Bodenaushub zu gewinnen und zu lagern. Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten mit einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden. Verrundungen der Böden bzw. der Bodenmieten mit Abräteln oder Schadstoffen sind zu verhindern.

Für den anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern, die eine Beseitigung (d.h. Deponierung) von unbelasteten Erdaustrub (S. §1 Abs. 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundzügen des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 nicht zulässig ist.

2. Landesamt für Archäologie

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Baulitigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3. Landratsamt Kamenz - Umweltamt

3.1 Untere Wasserbehörde

Die Notwendigkeit eines Wasserrechtes für den Aufbau eines Teiches ist zu prüfen.

Nach der Erlaubnisfreiheitsverordnung vom 12.09.2001 des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft §1 ist für das Abbleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn

- das zu versickernde Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich o. in anderer Weise gebraucht worden ist und nicht mit anderen Abwässern wassergefährdenden Stoffen vermischt ist,

- es von versiegelten Flächen nicht gewerblich genutzter Grundstücke stammt (z.B. durch den Planungsprozess durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden. Eine Gefährdung der vorhandenen Lagefestpunkte (trigonometrische und Lagefestpunkte) ist dem Staatlichen Vermessungsamt Kamenz unverzüglich mitzuteilen.

Da die geodätischen Festpunktnetze ständigen Veränderungen durch Neuschaffung, Ergänzung oder auch Vernichtung von Punkten und deren Verschiebung unterworfen sind, empfiehlt es sich, vor Beginn der Bauarbeiten diesbezüglich aktuelle Auskünfte im Vermessungsamt einzuholen.

9. ewaga Kamenz - Geschäftsbereich des AZV Obere Schwarze Elster

Die Abwasserentsorgung kann innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gewährleistet werden. Wesentliche Neuerschließungen können im Ergebnis der hydraulischen Berechnungen nach Vorlage konkreter Wasserbedarfswerte zu einer notwendigen Erweiterung des vorgelagerten Netzes führen. Für diesen Fall ist eine Erschließungsvereinbarung notwendig. Diese ist zwischen dem Erschließungsträger und dem AZV abzuschließen und beinhaltet erforderliche Leistungen zur Absicherung der Abwasserentsorgung des B-Plan-Gebietes.

10. Regionalverkehr Dresden

An dieser Haltestelle sind Umsteigevorgänge notwendig. Nicht nur deshalb ist die Haltestelle mit einer Haltestellenkante zu planen, die einen sicheren Ein- und Ausstieg in die Busse zulässt. Die Länge muss mindestens 15 m betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für einige Ein- und Ausfahrmanöver das Nutzen der Gegenfahrband notwendig ist. Diese noch anzupassenden Details sind in der Feinplanung zu berücksichtigen und dem Regionalverkehr Dresden mitzuteilen.

11. Gemeinde Steina

Die Anschlußmöglichkeit für Wohnhäuser bzw. für sanitäre Einrichtungen an die vorhandene Trinkwasserleitung ist hier gegeben. Die Löswasserbereitstellung ist durch Hydranten auf der Elstraer Straße abgesichert.

b Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Es ist zu beachten, dass notwendige Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr zu sowie auf Grundstücken gemäß §4 Abs. 1 und §5 SächsBO, Nr. 4 und 5 VwV/SächsBO vorzuzahlen und nach DIN 14 090 auszuführen sind.

c Planung der Bebauung

Bei der Planung der Bebauung ist besonderes Augenmerk auf den 2. Rettungsweg zu legen. (SächsBO §33.) Insbesondere betrifft dies Bauen, aus denen der 2. Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll. In diesem Fall muss die örtliche Feuerwehr die dafür notwendigen Leitern vorhalten und zum Einsatz bringen können, d.h. es müssen Anleiterflächen vor dem Gebäude vorhanden sein und die Einsatzbereitschaft dieser Feuerwehr muss auch rund um die Uhr abgesichert sein.

5. Landratsamt Kamenz - Untere Straßenverkehrsbehörde

Vor Beginn der Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, ist entsprechend §45 Abs. 6 StVO eine verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen.

6. Landratsamt Kamenz - Bauamt

6.1 Untere Straßenverkehrsbehörde

Für die neu geplante Buswendeanlage ist die Zustimmung zur Sonder-nutzung gem. §§ 18, 22, 24 SächsStraßenverkehrsgesetz beim Bauamt der K 9243 zu beantragen.

Der Ausbau von Gehwegen im Zuge der K 9243 und K 9242 sollte sich im Rahmen der planerischen Neuordnung bzw. Flächenzuweisung des Knotenbereiches orientieren. Dazu sind mit Landratsamt gesonderte Abstimmungen unter Berücksichtigung der technischen Regelwerke des Straßenbaus zu führen. Besonders durch die im Anschluss an den Knotenbereich angeordneten Flächen für Gemeinbedarf sind Einschränkungen der Sichtverhältnisse auf die übergeordnete Kreisstraße auszuschließen.

7. Regenerungspräsidium Dresden - Umweltfachbereich

7.1 Abfallwirtschaft / Altlasten / Bodenschutz

Sollen im Rahmen der weiteren Planung sowie bei den Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt oder vermutet werden, so ist dies gemäß §10 Abs.2 SächsABG der zuständigen Behörde (LRA Kamenz - Umweltamt) mitzuteilen.

Der Mutterboden im Bereich der Baustellen ist getrennt vom übrigen Bodenaushub zu gewinnen und zu lagern. Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten mit einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion verhindert werden. Verrundungen der Böden bzw. der Bodenmieten mit Abräteln oder Schadstoffen sind zu verhindern.

Für den anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist ein Massenausgleich vorzusehen bzw. eine Verwertung zu sichern, die eine Beseitigung (d.h. Deponierung) von unbelasteten Erdaustrub (S. §1 Abs. 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundzügen des Freistaates Sachsen vom 07.07.1992 nicht zulässig ist.

8. Staatliches Vermessungsamt

Gemäß §7 SächsVermG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Auch aus Gründen der Planungssicherheit sollen bei der Umsetzung der Planung, z.B. durch den Straßenbau sowie bei der notwendigen Zerlegung der Flurstücke gefällte Grenzmarken durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden. Eine Gefährdung der vorhandenen Lagefestpunkte (trigonometrische und Lagefestpunkte) ist dem Staatlichen Vermessungsamt Kamenz unverzüglich mitzuteilen.

Da die geodätischen Festpunktnetze ständigen Veränderungen durch Neuschaffung, Ergänzung oder auch Vernichtung von Punkten und deren Verschiebung unterworfen sind, empfiehlt es sich, vor Beginn der Bauarbeiten diesbezüglich aktuelle Auskünfte im Vermessungsamt einzuholen.

9. ewaga Kamenz - Geschäftsbereich des AZV Obere Schwarze Elster

Die Abwasserentsorgung kann innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gewährleistet werden. Wesentliche Neuerschließungen können im Ergebnis der hydraulischen Berechnungen nach Vorlage konkreter Wasserbedarfswerte zu einer notwendigen Erweiterung des vorgelagerten Netzes führen. Für diesen Fall ist eine Erschließungsvereinbarung notwendig. Diese ist zwischen dem Erschließungsträger und dem AZV abzuschließen und beinhaltet erforderliche Leistungen zur Absicherung der Abwasserentsorgung des B-Plan-Gebietes.

10. Regionalverkehr Dresden

An dieser Haltestelle sind Umsteigevorgänge notwendig. Nicht nur deshalb ist die Haltestelle mit einer Haltestellenkante zu planen, die einen sicheren Ein- und Ausstieg in die Busse zulässt. Die Länge muss mindestens 15 m betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass für einige Ein- und Ausfahrmanöver das Nutzen der Gegenfahrband notwendig ist. Diese noch anzupassenden Details sind in der Feinplanung zu berücksichtigen und dem Regionalverkehr Dresden mitzuteilen.

11. Gemeinde Steina

Die Anschlußmöglichkeit für Wohnhäuser bzw. für sanitäre Einrichtungen an die vorhandene Trinkwasserleitung ist hier gegeben. Die Löswasserbereitstellung ist durch Hydranten auf der Elstraer Straße abgesichert.

Verfahrensvermerke zur Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung 1/97 'Kroneplatz Steina' / Gemeinde Steina

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung Steina hat in der öffentlichen Sitzung am 25.11.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 165/62/03 beschlossen.

Steina 29.06.06
Ort, Datum, Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinde und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 21.10.2005 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

Steina 29.06.06
Ort, Datum, Siegel

Öffentlicher Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am 11.04.2006 beschlossen, den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Steina 29.06.06
Ort, Datum, Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 20.04.2006 gemäß § 4 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umplanung aufgefordert worden.

Steina 29.06.06
Ort, Datum, Siegel

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2006 bis einschließlich 09.06.2006 während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung Steina öffentlich ausgelegt.

Steina 29.06.06
Ort, Datum, Siegel

Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am 11.04.2006 und am 20.06.2006 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Steina 29.06.06
Ort, Datum, Siegel

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2006 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft, über sie entschieden und