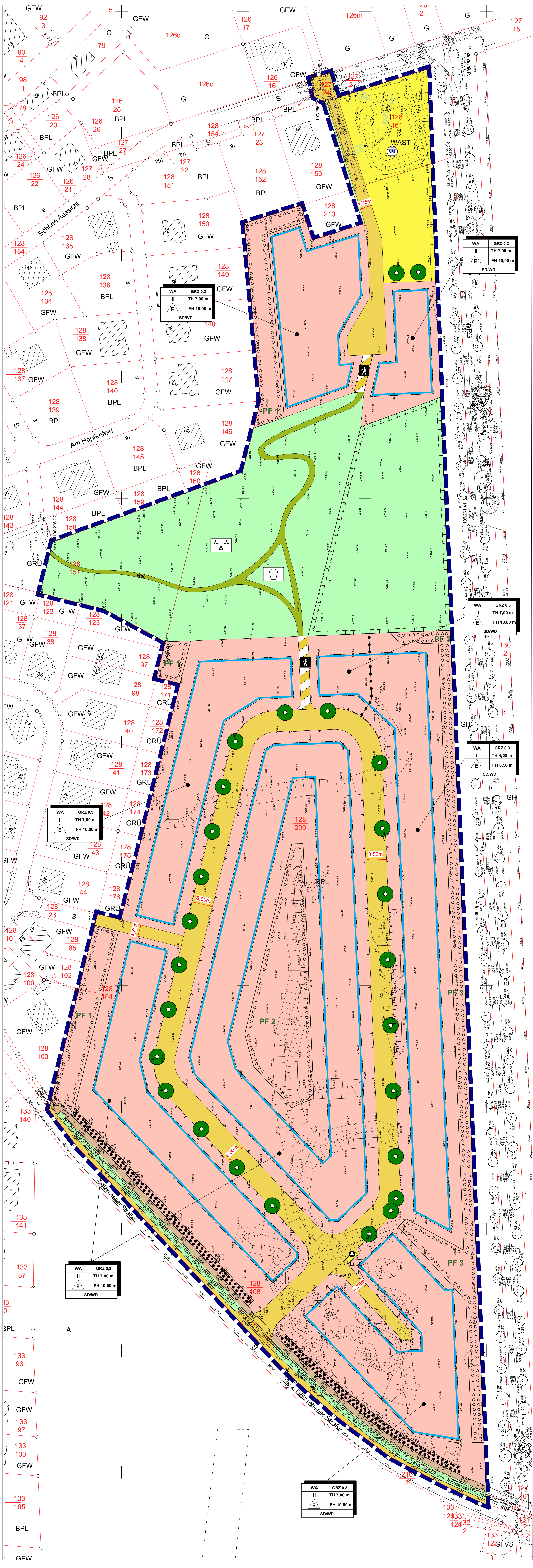




FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
- nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- GRZ 0,3: maximal zulässige Grundflächenzahl
- II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Nutzungsschablone
- TH = 7,00 m: maximale Traufhöhe entsprechend Nutzungsschablone bezogen auf die jeweilige mittige Straßenhöhe und die mittige Anliegerbreite der an das Grundstück anschließenden Erschließungsstraße
- FH = 10,00 m: maximale Firsthöhe entsprechend Nutzungsschablone bezogen auf die jeweilige mittige Straßenhöhe und die mittige Anliegerbreite der an das Grundstück anschließenden Erschließungsstraße
- Baugrenze: Garagen und Carports sind ausschließlich im Baufenster zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Fußwege
- Ein- und Ausfahrbereich

Gestalterische Festsetzungen

- SD: Satteldach
- WD: Walmdach
- Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mit einem Vollgesch. 15° - 45° und für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen maximal 25°.
- Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig.
- Für die Farbgestaltung von Fassaden und Dächern sind mit der unmittelbaren Umgebung harmonisierende "Naturtöne" zu verwenden.
- Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen. Geschlossenes Mauerwerk ist für Einfriedungen unzulässig.
- Für Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, einschließlich Hecken- und Strauchpflanzungen, ist ein Mindestabstand von 0,5 m erforderlich (das gilt nicht bei Fußwegen).

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltung)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Regenrückhaltebecken
- Abstellfläche für Müllbehälter

Festsetzungen zur Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen, Wegeverbindungen und einem Spielbereich für Kinder von 6 bis 12 Jahren zu gestalten. Der Deckungsgrad der Pflanzung muss mindestens 20% betragen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu erhalten. Es gilt Pflanzenliste 1.
- Im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu realisieren.
- Spielfeld
- Parkanlage

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der lokalen Zaunweidenpopulation sowie des Nachterzschwärmers durchzuführen. Dazu sind geeignete Biotopstrukturen aus vegetationsarmen Rohboden, Naturstein- und Sandschüttungen sowie Baumstüben mit begleitenden Strauchpflanzungen anzulegen. Die Biotopstrukturen sind auf mindestens 15 % der Maßnahmenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als zweischürige extensive Wiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen gilt Pflanzenliste 2. Für die Etablierung der Wirtspflanzen des Nachterzschwärmers ist eine Initialansaat mit Arten der Gattung Weidenröschen auszuführen.
- Versiegelung von Flächen
- Für die Befestigung von PKW-, Stellplätzen und Feuerwehrrufen sind wasser- durchlässige und begrünte Beläge (z.B. Rasensteine, Schotterterrassen) zu verwenden.

- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:
- Ersatzmaßnahme E 1 - Streuobstwiese, Grobürg**
Auf einer Teilfläche von 5.400 m² des Flurstückes 37/36 der Gemarkung Grobürg ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen anzulegen. Das vorhandene Intensivgrünland ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu unterhalten. Am nördlichen Rand der Teilfläche ist eine Baumreihe aus 16 mittelkrönigen Laubbäumen zu pflanzen.
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, SU 12 - 14 cm

- Ersatzmaßnahme E 2 - Streuobstwiese, Baumpflanzung und Biotoppflege, Grobürg**
Auf einer Teilfläche von 1.900 m² des Flurstückes 36/34 der Gemarkung Grobürg ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen anzulegen. Die auf der Teilfläche vorhandenen Blaufichten sind zu fällen und zu roden und das vorhandene Intensivgrünland ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu unterhalten. Am nördlichen Rand der Teilfläche ist eine Baumreihe aus 16 mittelkrönigen Laubbäumen zu pflanzen.
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, SU 12 - 14 cm für Obstbäume, SU 16 - 18 cm für Laubbäume

- Ersatzmaßnahme E 3 - Wildobst-Hain, Zauckerode**
Auf einer Teilfläche des Flurstückes 188/55 der Gemarkung Zauckerode ist durch Anpflanzung von 36 hochstämmigen Wildobstbäumen ein Wildobsthain im Charakter einer Streuobstwiese anzulegen.
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, SU 12 - 14 cm für Obstbäume

- Ersatzmaßnahme E 4 - Aufforstung, Zauckerode**
Auf einer Teilfläche von 1.760 m² des Flurstückes 188/55 der Gemarkung Zauckerode ist eine Laubböschungsaufforstung mit Waldmantel anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Qualität und Größenbindung: Forstgehölze

- Ersatzstruktur für den Wendehals, Pestertwitz**
In der Obstantlage auf Flurstück 130/2 der Gemarkung Pestertwitz sind als Ersatzstruktur für den Wendehals zwei Nistkästen in mindestens 1,8 m Höhe anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Im Bereich der Flächen PF 1 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 3 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Je Baugrundstück sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 30 % betragen.
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, STU 16 - 18 cm, Sträucher-Ballenware, 5 Tr. 60 - 100 cm

- Im Bereich der Fläche PF 2 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Baugrundstück mindestens 2 hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzung von Koniferen ist innerhalb der Fläche PF 2 nicht zulässig.
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, STU 12 - 14 cm

- Im Bereich der Fläche PF 3 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzenliste 3 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. Je Baugrundstück ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche mindestens ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen, der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 50 % betragen.
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, STU 16 - 18 cm, Sträucher-Ballenware, 5 Tr. 60 - 100 cm

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Im Bereich der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

- Pflanzbindung Baum
- Entlang der Planstraßen sind entsprechend der Pflanzbindung Laubbäume einer Art gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Qualität und Größenbindung: Bäume - Hochstamm 4 x v., mit Ballen, STU 20-25 cm

- Im Bereich der Mischverkehrsflächen sind an den aus dem Plan ersichtlichen Standard Laubbäume einer Art gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Qualität und Größenbindung: Hochstamm 3 x v. STU 16 - 18 cm

- Die Randbereiche der Fläche für Regenwasserrückhaltung sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 4 zu begrünen.
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, STU 16 - 18 cm, Sträucher-Ballenware, 5 Tr. 60 - 100 cm

- Fassadenbegrünung
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Es ist pro angefangene 5 m Wandfläche eine Pflanze gemäß Pflanzenliste 5 vorzusehen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und je 100 m² bebauter Grundfläche ist zusätzlich zu den Pflanzbindungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein standortgerechter kleinkröniger Laubbäum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, STU 12 - 14 cm

Pflanzenlisten

- Pflanzenliste 1**
Bäume:
 - Acer campestre
 - Acer pseudoplatanus
 - Aesculus x carnea
 - Carpinus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Tilia cordataSträucher:
 - Cornus sanguinea
 - Cornus mas
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna / laevigata
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Sambucus nigraFeld-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Rotblühende Rosskastanie
- Hainbuche
- Rot-Buche
- Vogel-Kirsche
- Stiel-Eiche
- Winter-Linde
- Hartnagel
- Kornelkirsche
- Hassel
- Weißdorn
- Heckenkirsche
- Schliehe
- Gemeine Heckenrose
- Schwarzer Holunder

- Pflanzenliste 2**
Sträucher:
 - Berberis vulgaris
 - Cytisus scoparius
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Rosa glaucaBerberitze
 - Besen-Ginster
 - Heckenkirsche
 - Schliehe
 - Gemeine Heckenrose
 - Hecht-Rose
- Pflanzenliste 3**
Bäume:
 - Acer campestre
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium "Plena"
 - Sorbus intermediaSträucher:
 - Amelanchier ovalis
 - Cornus sanguinea
 - Cornus mas
 - Crataegus monogyna / laevigata
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Rosa canina
 - Viburnum opulusFeld-Ahorn
- Birke
- Haubuche
- Vogel-Kirsche
- Maibere
- Kornelkirsche
- Weißdorn
- Liguster
- Heckenkirsche
- Gemeine Heckenrose
- Schneeball

Pflanzenliste 4

- Pflanzenliste 4**
Bäume:
 - Alnus glutinosa
 - Fraxinus excelsior
 - Salix alba
 - Ulmus laevisSträucher:
 - Salix cinerea
 - Salix viminalis
 - Viburnum opulusSchwarz-Erle
- Hedera helix
- Silber-Weide
- Flatter-Ulme

Pflanzenliste 5

- Pflanzenliste 5**
Klettergehölze:
 - Parthenocissus tricuspidata
 - Efeu
 - Rosa spec.
 - Clematis spec.Wilder Wein
- Hedera helix
- Kletterrosen
- Waldrebe, Clematis

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- 128: vorhandene Flurstücksgrenzen
- 209: vorhandene Flurstücksnummern
- 128: Konzept der Wegeführung in öffentlicher Grünfläche

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 0. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dölzschener Straße Ost" in Freital-Pestertwitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht. Mätig Oberbürgermeister
- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen. Die befugte Begründung wurde gestellt. Mätig Oberbürgermeister
- 2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... beschlossen. Mätig Oberbürgermeister
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ... im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mätig Oberbürgermeister
- 4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Mätig Oberbürgermeister
- 5. Der Stadtrat der Stadt Freital hat am ... die festgelegten vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Mätig Oberbürgermeister
- 6. Der Entwurf der Stadt Freital hat am ... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom ... gestellt. Mätig Oberbürgermeister
- 7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der befugten Begründung, wird hermit ausgeteilt. Mätig Oberbürgermeister
- 8. Der Satzungsbeschluss, den Bebauungsplan 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 am ... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freital, dem Freitaler Anzeiger Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten. Mätig Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Freital

Bebauungsplan "Dölzschener Straße Ost" in Freital-Pestertwitz

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 500 Planungsstand: April 2015

Stadtverwaltung Freital, Stadtplanungsamt

Landchaftsarchitektur-Büro Großmann
01519 Dresden, Wassertal 6
Tel./Fax: (0351) 7 730, Fax: (0351) 7 734 66

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wassertal 6
01519 Dresden
Tel./Fax: (0351) 7 731 77, Fax: 731 85

