

WA	GRZ 0,3
II	TH 6,50 m
E	FH 9,75 m
SDWD	

WA	GRZ 0,3
II	TH 6,50 m
E	FH 9,75 m
SDWD	

WA	GRZ 0,3
II	TH 6,50 m
E	FH 9,75 m
SDWD	

WA	GRZ 0,3
II	TH 6,50 m
E	FH 9,75 m
SDWD	

WA	GRZ 0,3
I	TH 4,50 m
E	FH 6,50 m
SDWD	

WA	GRZ 0,3
II	TH 6,50 m
E	FH 9,75 m
SDWD	

WA	GRZ 0,3
I	TH 4,50 m
E	FH 6,50 m
SDWD	

## 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 Fernberufsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

GRZ 0,3  
maximal zulässige Grundflächenzahl

II  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Nutzungsschablonen

TH = 6,50 m  
maximale Traufhöhe entsprechend Nutzungsschablonen bezogen auf die jeweilige mittige Straßenhöhe und die mittige Nutzungserhöhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsstraße

FH = 9,75 m  
maximale Firsthöhe entsprechend Nutzungsschablonen bezogen auf die jeweilige mittige Straßenhöhe und die mittige Anlageerhöhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsstraße

### Baugrenze

Baugrenzen und Carports sind ausschließlich im Baurevier zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen Baugrenze und Straßengrenzungslinie unzulässig.

nur Einzelhauser zulässig



### Verkehrsmitteln

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Fußwege

Ein- und Ausfahrtbereich

Gestaltnerische Festsetzungen

SD  
Satteldach

WD  
Walmdach

Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss 15° - 48° und für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen maximal 25°. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig.

Für die Festsetzung von Fassaden und Dächern sind mit der unmittelbaren Umgebung harmonisierende "Maßstäbe" zu verwenden. Fassaden sind nicht zugelassen. Signalfarben, Leuchtbekannt 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

Asbesttische für Müllbehälter

### Festsetzungen zur Grünordnung

öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen, Wegeverordnungen 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 zweischichtige Mähnd 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 vorgesehene 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

Innere der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorgesehene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der lokalen Zoonosenpopulation sowie des Nachzuchtens von Insekten durchzuführen. Dazu sind geeignete Biotoptypen aus vegetationsarmen Rohböden, Naturstein- und Sandsteinstrukturen sowie mit begleitenden Strauchpflanzungen anzulegen. Die Biotoptypen sind auf mindestens 15% der Maßnahmefläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als zweischichtige extensive Wiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen gilt Pflanzenliste 2. Für die Etablierung der Wirtspflanzen des Nachzuchtens von Insekten ist eine Initialansaat mit Arten der Gattung Weidenrosen auszuführen.

Verseggelung von Ebenen  
Für die Befestigung von PKW-, Seilplätzen und Feuerwehrtzuffahrten sind wasser-durchlässige und begrunte Beläge (z.B. Rasensteine, Schottrassen) zu verwenden.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

**Ersatzmaßnahmen E 1 - Streuobstwiese, Grobsburg**  
Auf einer Teilfläche von 5.400 m<sup>2</sup> des Flurstückes 37/36 der Gemarkung Grobsburg ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstammigen Wildobstbäumen anzulegen. Das vorhandene Ufergehölz ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischichtige Mähnd auf Dauer zu unterhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, SU 12 - 14 cm

**Ersatzmaßnahmen E 2 - Streuobstwiese, Baumpflanzung und Biotoptypen, Grobsburg**  
Auf einer Teilfläche von 1.900 m<sup>2</sup> des Flurstückes 36/34 der Gemarkung Grobsburg ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstammigen Wildobstbäumen anzulegen. Die auf der Teilfläche vorhandenen Baulichkeiten sind zu fällen und zu roden und das vorhandene Intensivgrünland ist als extensive Wiese zu entwickeln und durch zweischichtige Mähnd 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 Obstbaum

**Ersatzmaßnahmen E 3 - Wildobst-Hain, Zauckerode**  
Auf einer Teilfläche des Flurstückes 188/55 der Gemarkung Zauckerode ist durch Anpflanzung von 30 hochstammigen Wildobstbäumen ein Wildobsthain im Charakter einer Streuobstwiese anzulegen.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, SU 12 - 14 cm für Obstbaum

**Ersatzmaßnahmen E 4 - Aufzucht, Zauckerode**  
Auf einer Teilfläche von 1.750 m<sup>2</sup> des Flurstückes 188/55 der Gemarkung Zauckerode ist eine Laubholzforstung mit Waldinventar anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Forstholz

Ersatzstruktur für den Wendebelt, Pestwitz  
In der Obstplantage auf Flurstück 130/2 der Gemarkung Pestwitz sind als Ersatzstruktur für den Wendebelt zwei Nektarstien 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 hochstammige Laubbäume zu pflanzen, der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 30% betragen.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, SU 16 - 18 cm

Im Bereich der Fläche PF 2 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Baugrundstück mindestens 2 hochstammige 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, SU 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 hochstammiger Laubbäum zu pflanzen, der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 50% betragen.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, SU 16 - 18 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 standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen zu erhalten, abgestorbene Bäume sind zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.



Pflanzbindung Baum

Entlang der Planstrahlen sind entsprechend der Planstellung Laubbäume einer Art gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm 4 x V,

mit Ballen, STU 20-25 cm

Im Bereich der Mischverkehrsflächen sind an den aus dem Plan ersichtlichen Standort 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 Regenwasserretention sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste 4 zu begrünen

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, STU 16 - 18 cm

Straucher-Ballenware, 5 T, 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 angrenzende 5 m Wandfläche eine Pflanzung gemäß Pflanzenliste 5 vorzusehen.

### Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und je 100 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche ist zusätzlich zu den Pflanzbindungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein standortgerechter kleinkröniger Laubbäum oder hochstammiger Obstbaum gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum-Hochstamm, SU 12 - 14 cm

### Pflanzenlisten

#### Pflanzenliste 1

<b>Bäume:</b>	Feld-Ahorn
Acer campestre	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Rotblühende Rosskastanie
Asculus x binnata	Hainbuche
Carpinus betulus	Rot-Buche
Fagus sylvatica	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Silber-Eiche
Quercus robur	Winter-Linde
Tilia cordata	

<b>Sträucher:</b>	Hartnagel
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Cornus mas	Haselnuss
Corylus avellana	Waldorn
Crataegus monogyna / laevigata	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Gemeine Heckenrose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	

#### Pflanzenliste 2

<b>Sträucher:</b>	Berberitze
Berberis vulgaris	Bessen-Ginster
Cytisus scoparius	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Gemeine Heckenrose
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	

#### Pflanzenliste 3

<b>Bäume:</b>	Feld-Ahorn
Acer campestre	Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Vogel-Kirsche
Prunus avium "Prima"	Silber-Eiche
Quercus robur	Melrose
Sorbus intermedia	

<b>Obstbäume:</b>	Waldnuss
Malus domestica	Kultur-Silberkirsche in Sorten
Prunus avium	Kultur-Prunelle in Sorten
Prunus domestica	Kultur-Plumme

<b>Sträucher:</b>	Felsenbirne
Amygdalus nivalis	Hartnagel
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Cornus mas	Waldorn
Crataegus monogyna / laevigata	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenrose
Rosa canina	Schneeball
Viburnum opulus	

#### Pflanzenliste 4

<b>Bäume:</b>	Schwarz-Eiche
Alnus glutinosa	Hedera helix
Fraxinus excelsior	Silber-Weide
Salix alba	Platan-Ulme
Ulmus laevis	

<b>Sträucher:</b>	Grün-Weide
Salix caprea	Korb-Weide
Salix viminalis	Schneeball
Viburnum opulus	

#### Pflanzenliste 5

<b>Klettergehölze:</b>	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Hedera helix
Efeu	Kletterrosen
Rosa spec.	Waldrebe, Clematis
Clematis spec.	

## BESTANDSANGABEN/HINWEISE

vorhandene Flurstücksnummern  
128  
209

Konzept der Vegetation in öffentlicher Grünfläche

### Nutzungsschablonen

Nutzungsart	Grundflächenzahl
maximale Geschossigkeit	maximale Traufhöhe
Bauweise	maximale Firsthöhe
	zulässige Dachform

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

## VERFAHRENSVERMERKE

0. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Ausweisung des Bebauungsplanes "Dörschener Straße Ost" in Freital-Pesterwitz beschlossen. Der Aufstellungsentwurf wurde am ..... im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht.

Freital, .....  
Mittig  
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 befristete Begründung wurde gebilligt.

Freital, .....  
Mittig  
Oberbürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... beschlossen.

Freital, .....  
Mittig  
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erforderliche Zustimmung der Öffentlichkeit erhalten. Die öffentliche Auslegung ist im Protokoll gebilligt worden. Die öffentliche Auslegung ist im Freitaler Anzeiger, Amtsblatt der Großen Kreisstadt Freital, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Freital, .....  
Mittig  
Oberbürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefunden worden.

Freital, .....  
Mittig  
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Freital hat am ..... die frageorientierten Vorgehensmaßnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 4 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Freital, .....  
Mittig  
Oberbürgermeister

6. Der Stadtrat 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 gleichen Datum gebilligt.

Freital, .....  
Mittig  
Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgereicht.

Freital, .....  
Mittig  
Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss 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 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 Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (Beschwerden) hingewiesen worden und das Erheben von Einspruchsgebühren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... im Kraft getreten.

Freital, .....  
Mittig  
Oberbürgermeister



## Große Kreisstadt Freital

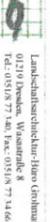


## Bebauungsplan

## "Dörschener Straße Ost" in Freital-Pesterwitz

Planzeichnung und textliche Festsetzungen  
Original-Maßstab 1 : 500  
Planungsstand: April 2015

Stadtverwaltung Freital, Stadtplannungsamt



Landesarchivarchivar Hans-Ulrich  
Ulrich  
Tel. (0351) 77 140, Fax: (0351) 77 1416  
PLANUNGSGEBIET 007/06  
Wismarsche 8, 01709 Dresden  
Tel. Fax: (0351) 4 78 3177, 4 78 31 85