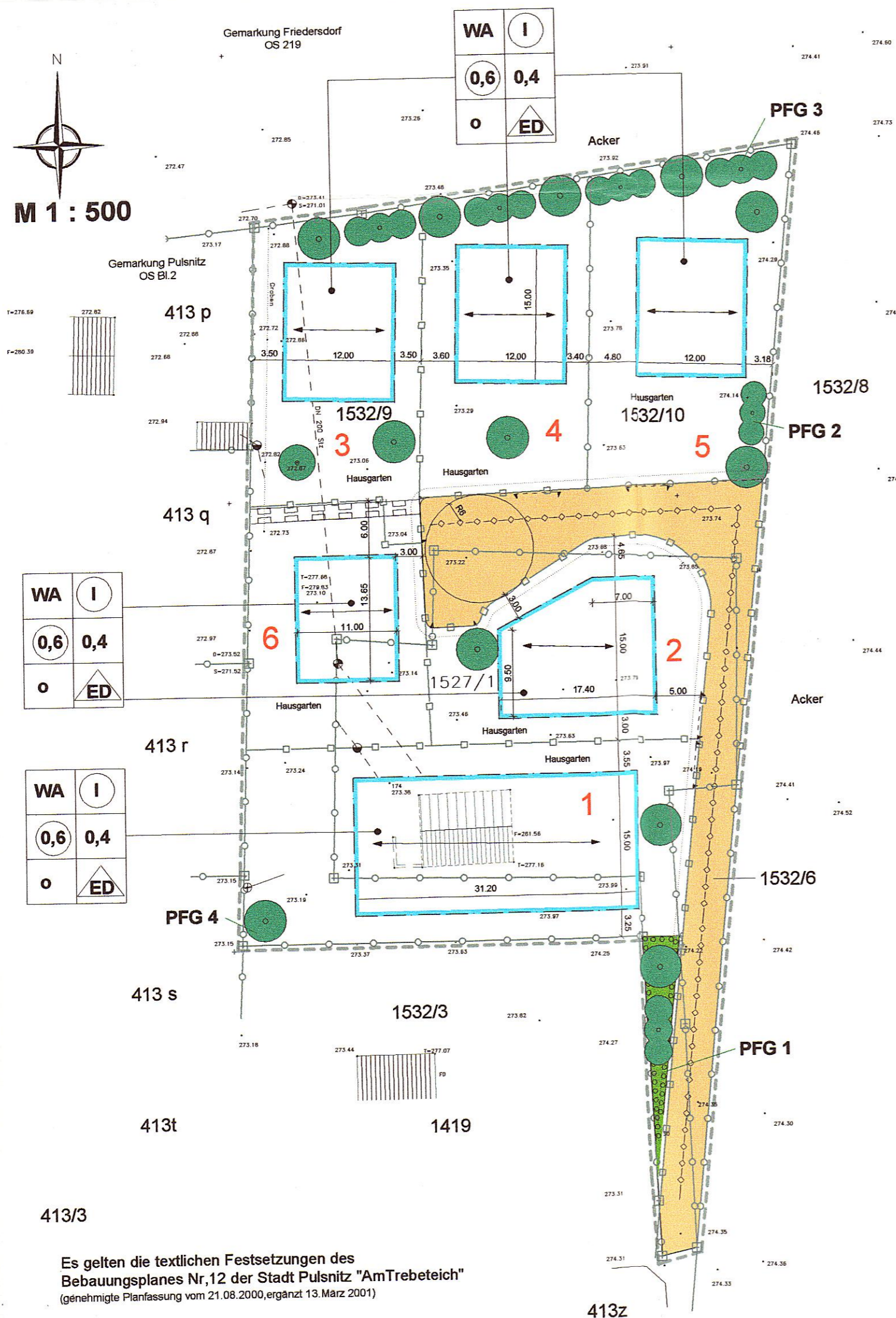


ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12, PULSNITZ, "AM TREBETEICH"

Bearbeitung: 07.01.2004, Architekturbüro Palme, Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz



Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Pulsnitz "Am Trebeteich" (genehmigte Planfassung vom 21.08.2000, ergänzt 13. März 2001)

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 15.03.2004 und gilt für Übersichtsziecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

IA. Ullrich
Leiter des Staatlichen Vermessungsamtes

ZEICHENERKLÄRUNG

bauliche Nutzung der Grundstücke

- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 3 BAUNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO
- 0,6 - GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL)
 - 0,4 - GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL)
 - 1 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE/ HÖCHSTZAHL

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB, §§ 22,23 BAUNVO
- 0 - OFFENE BAUWEISE
 - ED - EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - ED - VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (ALT)
 - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (NEU)
 - BAUGRENZE
 - HAUPTFIRSTRICHTUNG (KRÖPPELWALME ZUGELASSEN)
 - VERBINDLICHE MAßZAHL IN M

- VERKEHRSLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB
- STRASSENVERKEHRSLÄCHE
 - EINFABRTSBEREICH

- HAUPTVERSORGUNGS-UND ABWASSERLEITUNGEN § 5 ABS. 2 UND ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB
- GEPLANTE UNTERIRDISCHE LEITUNGEN FÜR TW, GAS, ELT, TELEKOM LEITUNGSRECHT FÜR ELT UND RW

- GRÜNFLÄCHEN § 5 ABS. 2 NR. 5 U. ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

- MAßNAHMEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 5 ABS. 2 NR. 10 UND ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 25a UND ABS. 6 BAUGB
 - ANZUPFLANZENDER LAUBBAUM
 - ANZUPFLANZENDE STRÄUCHER
 - ZU ERHALTENDER LAUBBAUM

- SONSTIGE ZEICHEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 ABS. 7 BAUGB
- PLANGEBIETSGRENZE
 - VORHANDENE GEBÄUDE - ABRUCH X
 - VORHANDENE GEBÄUDE - ABRUCH WOHNGEBÄUDE OPTIONAL X

- FLURSTÜCKSBILDUNG
- BILDUNG VON 7 FLURSTÜCKEN
 - EXAKTE FLÄCHEN NACH GRENZFESTSTELLUNG UND TEILUNGSVERMESSUNG
 - 5 PARZELLENUMMER

VERFAHRENSVERMERKE ZUR PLANÄNDERUNG

Der Stadtrat beschließt den rechtskräftigen Bebauungsplan vom 13.03.2001 zu ändern.
 Die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7.01.2004, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Sitzung am 3. JAN. 2004 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Pulsnitz, den 04. MAI 2004
 Bürgermeister *[Signature]*

Die Änderung zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 06. FEB. 2004 bis 12. MRZ. 2004 öffentlich ausgelegen.
 Pulsnitz, den 04. MAI 2004
 Bürgermeister *[Signature]*

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 BauGB am 28. JAN. 2004 mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Pulsnitz, den 04. MAI 2004
 Bürgermeister *[Signature]*

Die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat am 27. APR. 2004 geprüft, das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Pulsnitz, den 04. MAI 2004
 Bürgermeister *[Signature]*

Die Änderungen des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, in der Fassung vom 07. JAN. 2004, wurde vom Stadtrat am 27. APR. 2004 in öffentlicher Sitzung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
 Pulsnitz, den 04. MAI 2004
 Bürgermeister *[Signature]*

Die Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung M 1 : 500 vom 07. JAN. 2004 und dem Text, wurde nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03. JUNI 2004, Az.: 51-2511.20/92/Pulsnitz-14/2 genehmigt.
 Dresden, den 12. AUG. 2004 *[Signature]*

Die Bebauungsplansatzung zur Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung M 1 : 500 vom 07. JAN. 2004 und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
 Pulsnitz, den 04. MAI 2004
 Bürgermeister *[Signature]*

Die Satzung ist nach § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 01.09.2004 in Kraft getreten.
 Der Plan wird beim Stadtplanungsamt ab 01.09.2004 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
 Pulsnitz, den 02.09.2004
 Bürgermeister *[Signature]*

Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 23.06.2004, Az.: 51-2511.20/92/Pulsnitz-14/2

ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 12, PULSNITZ, "AM TREBETEICH" M 1 : 500

Bearbeitung: 07.01.2004
 17.3.04 redaktionelle Ergänzung Eit-Leitung im Baufeld 3

Auftraggeber: Stadt Pulsnitz, Markt 1, 01896 Pulsnitz
 Vorhabensträger: Dr. H. J. Korff, Knappestr. 8, 01279 Dresden

Dipl.-Ing. Architekt Ilona Palme
 Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz
 Tel/Fax 03578/315319 Handy 0172/4475579
 e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de

INTERGRIERTE GRÜNORDNUNG

- FÜR DIE PFLANZGEBOTE SIND ARTEN DER EMPFOHLENE PFLANZLISTE ZU VERWENDEN
- PFG 1: IM BEREICH DER KÜNFTIGEN ANLEGERSTRASSE EINE STRABENBEGLEITENDE ENZELBAUMPFLANZUNG SOWIE VERKEHRSBEGLEITEND IN FORM VON STRÄUCHERN UND STAUDEN
 - PFG 2: IM BEREICH DES ÜBERGANGS ZUR FREIEN LANDSCHAFT EINE BEGLEITENDE HECKENPFLANZUNG AUSZUFÜHREN ALS 2-REIHIGE PFLANZUNG (VERSCHIEDEN HOHE STRÄUCHER UND MITTELKRÖNIGE BÄUME)
 - PFG 3: IM BEREICH DES ÜBERGANGS ZUR FREIEN LANDSCHAFT EINE BEGLEITENDE HECKENPFLANZUNG AUSZUFÜHREN ALS 3-REIHIGE ARTENREICHE PFLANZUNG (VERSCHIEDEN HOHE STRÄUCHER UND IN DER MITTE EINE LÖCKERE BAUMREIHE)
 - PFG 4: IM ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENEN GÄRTEN EINE NATURNAHE BAUMGRUPPE MIT DURCHGEHENDER STRAUCHUNTERPFLANZUNG UND SICHTSCHUTZCHARAKTER

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB/ §1 (3) BauNVO)
 Die Bebauung der Flurstücke 1527/1, 1532/5 und 1532/6 wird im Sinne des §4 BAUNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB/ §§ 16;17;19;20 BauNVO)
 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im allgemeinen Wohngebiet ausgewiesenen Werte GRZ=0,4, GFZ=0,6, soweit sich aus dem im Lageplan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall für eine konkrete Grundstücksgröße kein geringeres Maß ergibt.
- Nebenanlagen (§9 (1) 4 BauGB/ § 14 (1) BauNVO)
 Nebenanlagen gem. § 14(1) und (2) sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsgebietes zulässig, jedoch nur auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht öffentlichen Verkehrsmitteln zugewandt sind, gleiches gilt für bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.
- Bauweise (§9 (1) 2 BauGB/ §22 BauNVO)
 Im Bebauungsgebiet gilt offene Bauweise.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB)
 Die OK EG Fußboden beträgt 0,6 m bezogen auf die Höhe der Straße, gemessen an der Parzelmittelle. Für die OK EG Fußboden gilt das Rohniveau. Aufschüttungen im Bereich der Nachbargrenzen sind nicht zulässig, im Bereich des Baufeldes sind Aufschüttungen bis max. 0,3 m zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
 Die Traufhöhe wird mit 3,85 m über OK EG Fußboden festgelegt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Verbindung der Oberfläche Außenwand.
- Pflanzgebot (§9 (1) 25a BauGB)
 Die im Plan eingetragenen Festlegungen für Pflanzungen von Bäumen sind bindend. Auf jedem Grundstücksstück ist mindestens ein großkröniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind von jedem Grundstückseigentümer Anpflanzungen mit einheimischen Gehölzen, Sträuchern etc. entsprechend beigefügter Auflistung zu Beginnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen. Baulich und wissenschaftlich nicht geneigte Grundstücke des Bebauungsgebietes sind gartennah anzupflanzen.
- Maßnahmen der Grünordnung

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Dächer
 Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei den eingeschossigen Gebäuden 35-45°. Es sind nur Stengauben zulässig. Deren Dachneigung muß der des Hauptgebäudes entsprechen. Bei Einzel- und Doppelhäusern sind dachneubau auch Schrägdachgaubendächer möglich. Der Dachüberstand an der Traufseite darf nicht größer als 70 cm, an Ortsgang nicht größer als 50 cm sein.
- Äußere Gestaltung
 Generell sind nur Gebäude mit geputzten Fassaden zulässig. Teilverkleidungen sind zulässig, insbesondere an den Giebeln (Giebelrechteck). Die Höhe des Dampfs (Kniestock) darf 1,0 m über OK Dachgeschoß-Randlinie nicht überschreiten. Eine Begrünung von geschlossenen Fassadenbereichen wird empfohlen.
- Garagen
 Die Garagen sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m zurückzusetzen. Die Dachform und Dachneigung der Garage kann vom zugehörigen Hauptgebäude übernommen werden, wasweise können begrünte Flachdächer in Ausführung kommen. Abweichend von §23 (3) ist das Errichten von Garagen entsprechend der Ausweisung im Lageplan außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Einfahrten zu Garagen sowie die privaten Stellplätze für PKW sind mit handwerksgemäßen Nutzfaser- oder Betonpflaster zu befestigen. Die Fugen der Pflasterfläche sind wasserundurchlässig auszuführen.
- Einfriedigungen
 Für die Einfriedigungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Hecken und Gitterzäune zulässig. Nicht zulässig sind Mauern, Backsteine und geschlossene Holzverschläge. Sie sind an öffentlichen Straßen und Gehwegen und an Grünflächen zurückzusetzen und zu unterhalten. Die maximal zulässige Höhe darf 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedigungen an anderen Grundstücksflächen sind entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen dürfen die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Sie sind nur zulässig in Form von:
 - Hecken
 - Holzlatenzäunen
 - Drahtzäunen mit Stahlpfosten und -Bepflanzung (Grünzäun)
 Freie Einfriedigungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Im Bereich der Freizeite (Terrassen), insbesondere bei den Hausgruppen, sind an den seitlichen Grundstücksflächen nur Sichtschutzwände als Grünzäun zulässig. Die maximale Länge darf jedoch 5 m und die maximale Höhe 2 m nicht überschreiten.

Es sind einheimische Gehölze entsprechend beigefügter Empfehlung zu verwenden. Empfohlene Gehölze:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe / Verwendung
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Über 20m
Alnus glutinosa	Schwarz-Ele	
Betula pendula	Sand-Birke	Florkiegeholz
Quercus petraea	Traubeneiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Ulmus glabra	Beig-Lärche	
Ulmus laevis	Flatter-Lärche	
Cornus betulus	Heidebusch	(auch Heckenpflanze für Schnitt)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Cornus mas	Kornelkirsche	5-10m
Crataegus tenebrosa	Zweifloriger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Engfloriger Weißdorn	
Corylus avellana	Hainbuche	
Eucalyptus europaeus	Gemeiner Platanus	(auch Heckenpflanze für Schnitt)
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	
Prunus padalis	Traubenkirsche	Wasserpflanzendes Gehölz
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhus typhala	Wild-Rose	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Rosa rugosissima	Weiß-Rose	(auch Heckenpflanze für Schnitt)
Salix caprea	Schilf	Florkiegeholz
Sorbus nigra	Schwarzer Holunder	Florkiegeholz
Viburnum lantana	Waldgeißweißdorn	bis 5 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Klettergehölz
Heister heik	Efeu	
Lonicera caprifolium	Echtes Goldlack	