



Stadt | **Entwicklungsgesellschaft**
Pirna mbH

Wohngebiet Hohe Straße

**Ausschreibung
zur Veräußerung von Baugrundstücken
(Einfamilienhäuser)**



3D Visualisierung: www.archlab.de

Einzigartig! Stadt | Wald | Blick

In traumhafter Lage, mit Blick über die Dächer der Stadt nach Dresden und ins Erzgebirge entsteht dieser einmalige Wohnstandort.

Die Pirnaer Altstadt ist in nur 5 min. Fußweg zu erreichen, kurze Wege sind es auch zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Sportstätten. Die angrenzende herrliche Wald- und Erholungslandschaft, ein anspruchsvolles Umfeld und die grüne ruhige und trotzdem zentrale Lage machen diesen Standort außergewöhnlich.

Pirna, die Kreisstadt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge besitzt knapp 40.000 Einwohner und liegt romantisch eingebettet im Elbtal, angrenzend an die Landeshauptstadt Dresden und nur einen Katzensprung entfernt von den Schönheiten des Elbsandsteingebirges.

Über die A 17 ist die Dresdner Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Der letzte Teilabschnitt der Ortsumgehung der B 172 befindet sich im Bau (Fertigstellung 2022). Die S-Bahn Dresden-Schöna verbindet Pirna im 15-Minuten-Takt mit der Region.

Nicht nur der Dreiklang aus Elbe, Schloss Sonnenstein und Altstadt machen Pirna so besonders. Auch die infrastrukturellen Vorzüge einer Kreisstadt mit allen Behörden, sozialen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten machen unsere Stadt lebenswert. Die Kindertagesstätten und Schulen sind neu oder frisch saniert und haben freie Kapazitäten für Ihre Kinder. Die Sport- und Freizeitangebote und die zahlreichen Vereine bieten eine große Vielfalt. Sowohl das Geibeltbad und die Sportschwimmhalle als auch die Badeseen in Copitz und Pratzschwitz sind überregional bekannt.

Lernen Sie das Flair der Pirnaer Altstadt bei einem Bummel durch die engen Gassen mit ihren kleinen Läden, lauschigen Plätzen und gemütlichen Kneipen kennen. Ein reichhaltiges Kulturangebot finden Sie in der Kleinkunstbühne Q24 und im Tom-Pauls-Theater oder in der Herderhalle und in den Richard-Wagner-Stätten.



Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorbemerkung
- 2 Grundstücksbeschreibung
- 3 Baurecht
- 4 Erschließung
- 5 Kriterien zur Vergabe/Verfahren
- 6 Sonstiges/Hinweise
- 7 Termine

Anlagen

- 1 - Lage des Standortes
- 2 - Flurkarte
- 3 - Lageplan zur Grundstücksaufteilung
- 4 - Bebauungsplan/Planzeichnung und Textteil i. d. F. vom 5.11.2018
- 5 - Erschließungsplanung
(Grundstücksteilung mit Erschließung / Querschnitt)
- 6 - Bieterformular

1 Vorbemerkung

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH (SEP) ist bzw. wird Eigentümerin von Grundstücken an der Hohen Straße in Pirna. (vgl. *Anlage 1*)

Die SEP bietet die unbebauten Grundstücke zur Veräußerung an. Die Grundstücke sollen mit Wohngebäuden bebaut werden.

Kaufangebote sind schriftlich und unter Verwendung des beiliegenden Bieterformulars in einem verschlossenen Umschlag (nicht per E-Mail) zu richten an die:

**Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH
Breite Straße 2
01796 Pirna**

Die Angebote müssen mit dem Hinweis:

**Angebot zur Grundstücksausschreibung Hohe Straße
Bitte nicht öffnen**

gekennzeichnet sein.

Angebote, die per E-Mail oder in einem unverschlossenen Umschlag eingehen, werden von der Vergabe ausgeschlossen.

Die Angebotsöffnung erfolgt unter notarieller Aufsicht. Es ist keine Nachverhandlung zum Grundstücksangebot vorgesehen.

Bieter haben die Kriterien gemäß Abschn. 5 zu beachten.

2 Grundstücksbeschreibung

Die Flurstücke der Gemarkung Pirna:

- 911/19
- 911/18
- 1517/9
- 1517/12

befinden sich an der Hohen Straße in Pirna und sind ganz oder teilweise für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. (vgl. *Anlage 2*)

Auf den nördlich angrenzenden Flurstücken 911/2 und 911/22 sowie teilweise 911/19 ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant, diese Grundstücke sind nicht Gegenstand dieser Ausschreibung.

Ursprünglich war die Fläche mit einer Garagenanlage bebaut. Diese wurde im Jahr 2017 vollständig abgerissen und das Grundstück für die künftige Bebauung vorbereitet.

Im Grundbuch ist am Flurstück 911/19 ein Fernwärmeleitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Pirna GmbH eingetragen. Im Zuge der Erschließung wird eine Umverlegung der Leitung in den öffentlichen Verkehrsraum erfolgen. Die Dienstbarkeit kann dann zur Löschung gebracht werden.

Aus den oben näher bezeichneten Flurstücken werden noch zu vermessende Teilflächen gebildet. Diese beschreiben sich derzeit wie folgt. (vgl. *Anlage 3*)

Grundstück Nr.	voraussichtliche Größe	davon Baufläche (WA)	davon Grünland
1	1.023 m ²	901 m ²	122 m ²
2	956 m ²	889 m ²	67 m ²
3	1158 m ²	928 m ²	230 m ²

3 Baurecht

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 82 der Stadt Pirna „Wohngebiet Hohe Straße“.

Der Bebauungsplan liegt im Entwurf i. d. F. vom 05.11.2018 vor. Der Satzungsbeschluss wurde am 11.12.2018 durch den Stadtrat der Stadt Pirna gefasst.

Auszug aus den Festsetzungen des Entwurfs i. d. F. vom 5.11.2018	
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 2 Vollgeschosse (zwingend) Flachdach, < 5° Dachneigung Traufhöhe max. 6,50 m
Garagen/Stellplätze:	Garagen nur als Tiefgaragen bzw. unterirdisches Garagengeschoss Stellplätze nur innerhalb der gesondert gekennzeichneten Bereiche

Die vollständigen Festsetzungen (Planzeichnung und Textteil) liegen als *Anlage 4* bei.

4 Erschließung

Die Grundstücke sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans von der Hohen Straße aus erschlossen.

Die Grenze zwischen den Baugrundstücken und der Hohen Straße verläuft derzeit etwa auf halber Höhe der Böschung. Die Böschung wird soweit abgetragen, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten zwischen Baugrundstück und Straße ein ca. 2 m breiter Gehweg angelegt werden kann. An der Grundstücksgrenze zum Gehweg wird durch die SEP eine ca. 80 cm hohe Stützmauer mit aufgesetztem Zaun errichtet. Stützmauer und Zaun befinden sich auf dem Baugrundstück und werden mit verkauft.

In den festgesetzten Einfahrtsbereichen wird die Stützmauer auf einer Länge von ca. 8 m unterbrochen und der Gehweg als Grundstücksein- und -ausfahrt abgesenkt.

Die derzeit noch auf den Baugrundstücken verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten ausnahmslos in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

Die Baugrundstücke sind durch die in der Hohen Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen mit allen Medien erschlossen. Die SEP wird im Zuge der Erschließungsarbeiten die Hausanschlüsse für Abwasser, Trinkwasser, Fernwärme, Elektroenergie und Telekommunikation bis auf die Baugrundstücke vorstrecken und damit optimale Anschlussbedingungen bieten.

Dies bedeutet konkret:

- Hausanschlusssäule für Elektroenergie an der Grundstücksgrenze im Einfahrtsbereich
- Hausanschlussschacht für Mischwasser auf dem Baugrundstück
- Hausanschlussleitung für Trinkwasser auf dem Baugrundstück (ca. 1 m hinter Grundstücksgrenze)
- Hausanschlussleitungen für Fernwärme (Vorlauf und Rücklauf) auf dem Baugrundstück (ca. 1 m hinter Grundstücksgrenze)
- Leerrohrsystem der Deutschen Telekom auf dem Grundstück (ca. 1 m hinter Grundstücksgrenze) zum Anschluss an das Glasfasernetz der Deutschen Telekom AG

Die vorgenannten Leistungen, inklusive der damit verbundenen Baukostenzuschüsse werden von der SEP finanziert und sind mit dem Kaufpreis für das Baugrundstück abgegolten. Durch den Erwerber sind dann in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen die Ver- und Entsorgungsleitungen auf seine Kosten bis ins Gebäude zu verlängern.

Die beschriebenen Maßnahmen werden im Auftrag der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna durchgeführt. Die Bauarbeiten beginnen im zeitigen Frühjahr 2019 und sollen bis voraussichtlich August 2019 abgeschlossen sein. Die Besitzübergabe der Grundstücke erfolgt nach der Erschließung.

Ein Auszug aus der Entwurfsplanung Erschließung liegt als *Anlage 5* bei.

5 Kriterien zur Vergabe/Verfahren

Dieses Angebot stellt eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes dar und richtet sich an private Bauherren, die an der Errichtung eines Einzelhauses (Einfamilienhaus) Interesse haben.

Die SEP ist nicht zur Annahme eines Angebotes verpflichtet.

Hieraus, sowie aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten sind Ansprüche, jedweder Art, gegenüber der SEP ausgeschlossen.

Grundstücksauswahl:

Jeder Bieter hat die Möglichkeit, Gebote für ein oder mehrere Grundstücke abzugeben.

Kaufpreis/Nebenkosten:

Berücksichtigt werden ausschließlich Gebote, die folgende Mindestverkaufspreise beinhalten.

Baufläche (Flächen allgemeines Wohngebiet)	220,00 EUR/m ²
Grünland	20,00 EUR/m ²

Im Kaufpreis inbegriffen sind neben den Grundstücksentwicklungskosten auch die unter Abschn. 4 genannten Erschließungsleistungen.

Zum Eröffnungstermin werden unter notarieller Aufsicht alle zuzulassenden Angebote (verschlossener Umschlag mit Aufschrift **„Angebot zur Grundstücksausschreibung Hohe Straße / Bitte nicht öffnen“**) geöffnet und jeweils grundstücksbezogen in einer Tabelle erfasst.

Die Vergabe erfolgt nach Höchstgebot. Die SEP behält sich vor, bei Vorliegen gleichwertiger Angebote einen Losentscheid vorzunehmen. Der jeweils Höchstbietende bzw. nach Losentscheid festgestellte Bieter wird nach Angebotseröffnung informiert und erhält einen Kaufvertragsentwurf. Der Bieter erhält die Möglichkeit, innerhalb von 4 Wochen nach dieser Mitteilung die Kaufpreisfinanzierung gegenüber der SEP nachzuweisen (Finanzierungsbestätigung/Eigenmittelnachweis). Sollte diese nicht fristgemäß vorliegen oder aus anderen vom Bieter zu vertretenden Gründen der Notartermin zur Beurkundung des Kaufvertrages nicht zustande kommen, entfällt der Bieter aus der Wertungsliste.

Sollte ein Bieter für mehrere Grundstücke das Höchstgebot abgegeben haben, wird ihm die Wahl des bevorzugten Grundstückes eingeräumt.

Allen Bietern wird eine anonymisierte Angebotsliste für die Grundstücke, für die sie selbst ein Angebot abgegeben haben, übermittelt.

6 Sonstiges/Hinweise

Bauverpflichtung/Verwendung/Sonstiges:

Das Wohngebäude ist innerhalb von 3 Jahren nach Kaufvertragsabschluss bezugsfertig zu erstellen. Zur Bauverpflichtung ist ein Rückkaufrecht zugunsten der SEP zu vereinbaren.

Es wird eine Mehrerlösklausel bei Weiterverkauf für einen Zeitraum von 15 Jahren vereinbart.

Die Regelungen werden Bestandteil des abzuschließenden Grundstückskaufvertrages sein.

Ggf. macht sich die Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Großen Kreisstadt Pirna (Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen lt. Bebauungsplan, Duldung und Unterhaltung der Stützmauer) bzw. zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Der Käufer hat diese zu dulden und bei deren Bestellung mitzuwirken.

Die Erwerbsnebenkosten sowie Grundstücksvermessungskosten sind vom Käufer zu tragen.

7 Termine

Angebotsabgabe: bis 28.02.2019

Auswertung / Zusendung Kaufvertrag bis 22.03.2019

Abschluss der Grundstückskaufverträge: bis 18.04.2019

Bei Höchstgeboten eines Bieters für mehrere Grundstücke oder bei Entfall eines Höchstbietenden aus der Wertungsliste sind abweichende Terminfolgen zu erwarten.

Der Besitzübergang der Grundstücke kann nach abgeschlossener Erschließung (frühestens September 2019) und Zahlung des Kaufpreises erfolgen.

Pirna, 21.12.2018



Flörke
Geschäftsführer

Anfragen unter Tel. 03501 56890/568940

Anlagen

1 - Lage des Standortes

2 - Flurkarte

3 - Lageplan zur Grundstücksaufteilung

4 - Bebauungsplan/Planzeichnung und Textteil

5 - Erschließungsplanung

(Grundstücksteilung mit Erschließung / Querschnitt)

6 - Bieterformular

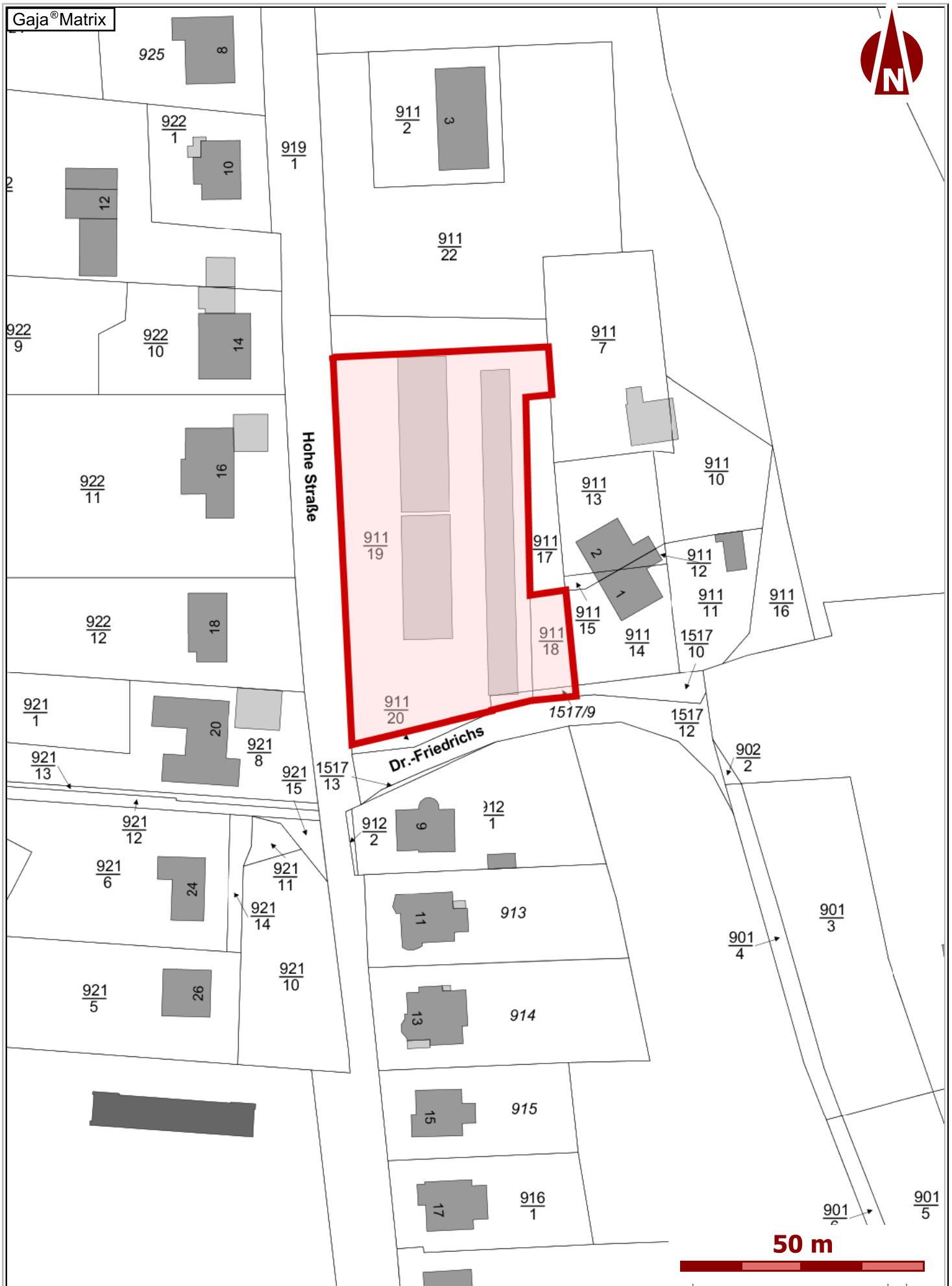


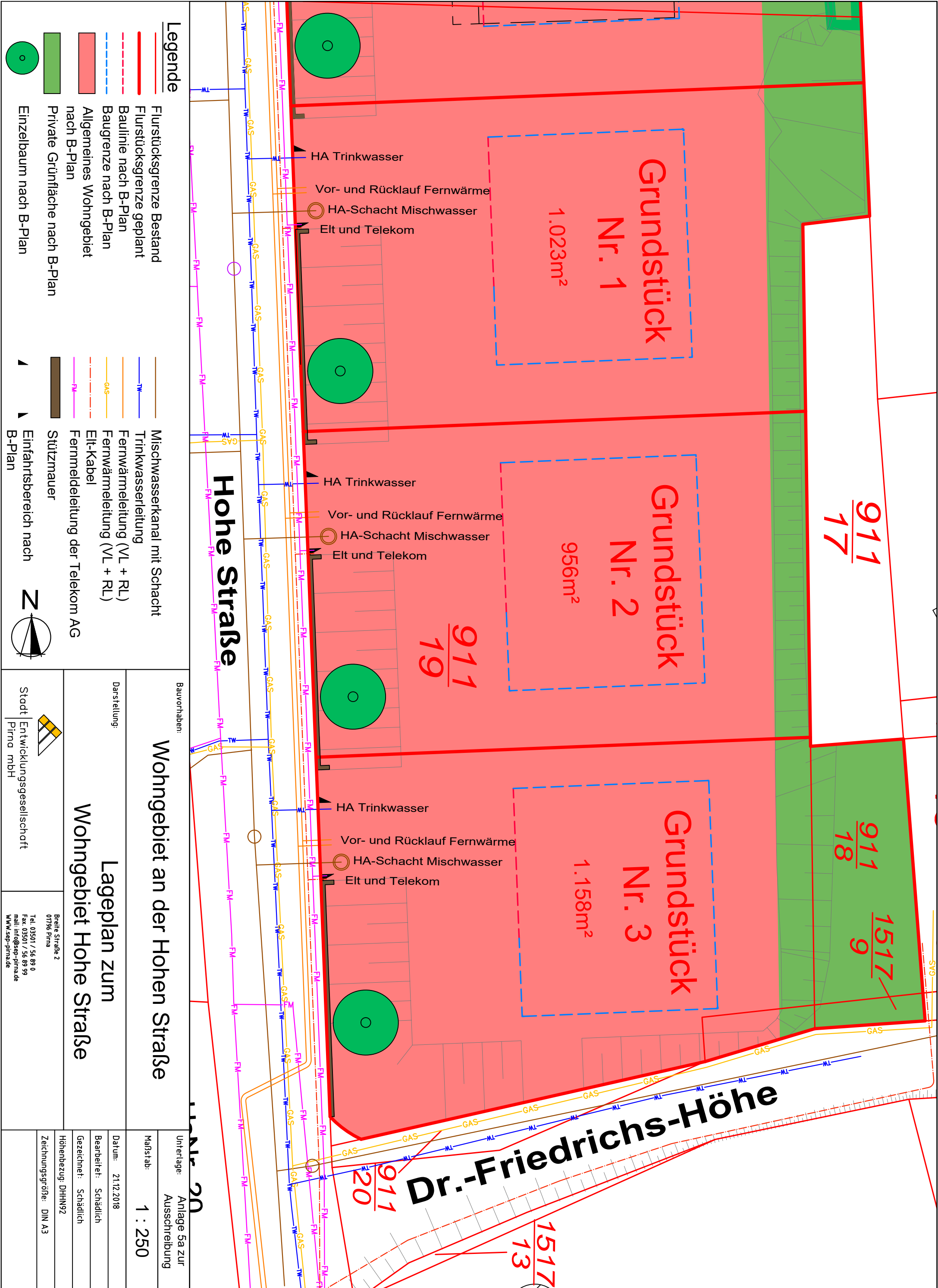
Projekt: Wohngebiet Hohe Straße

Bearbeiter: SEP

Vermerk: Lage des Standortes

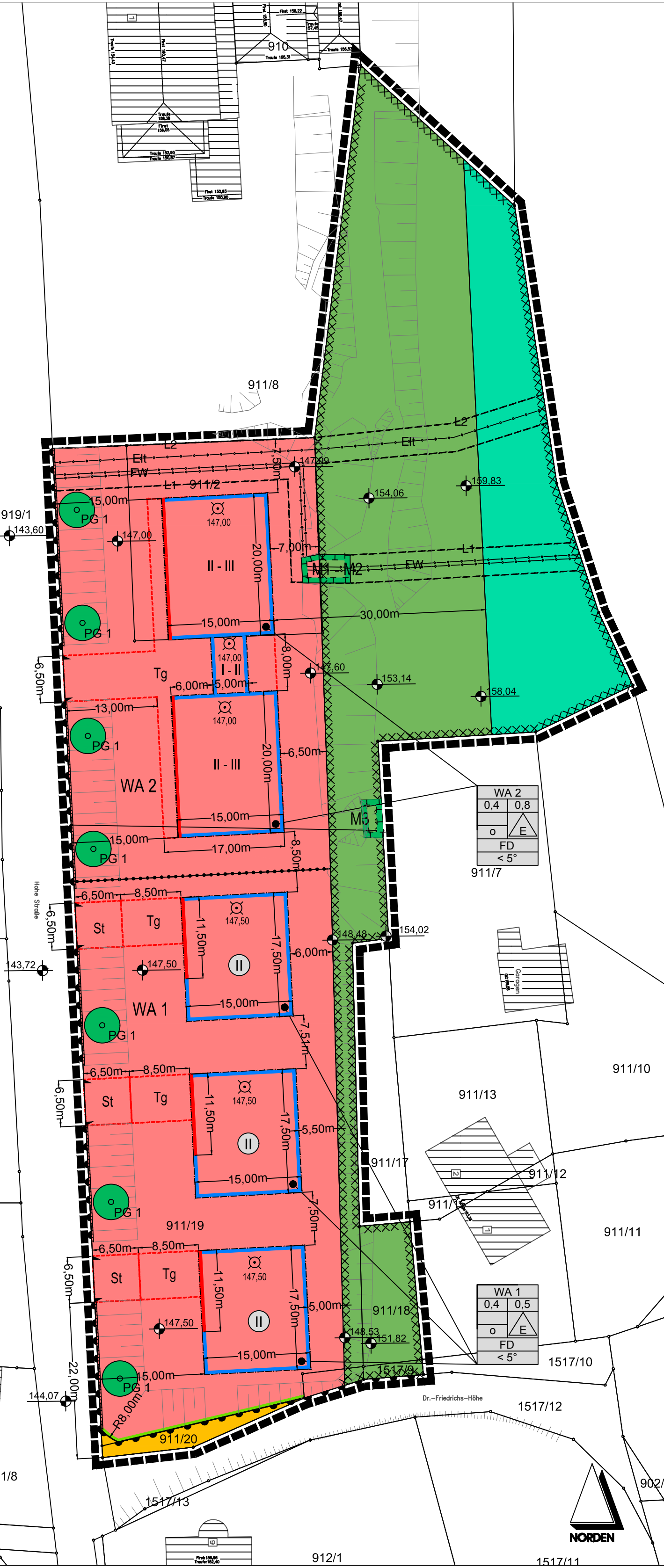
03.07.2018 M 1:30000





Teil A Zeichnerische Festsetzung

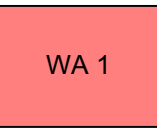
Teil A.1 Planzeichnung, Maßstab 1: 500



Teil A.2 Planzeichenerklärung

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

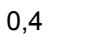
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) - Darstellung über Nutzungsschablone oder Planeinschrieb



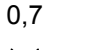
Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)



Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)



Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)



Höhe Erdgeschoßfertigfußboden, Angaben in m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)



Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)



Bauweise (§ 22 BauNVO) - Planeinschrieb in Nutzungsschablone
E - nur Einzelhaus zulässig
o - nur offene Bauweise zulässig

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

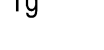


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:



Stellplätze



Tiefgarage

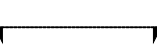
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



Hauptversorgungsleitung unterirdisch



Art der Leitung:



ELT - Strom- und Steuerkabel

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



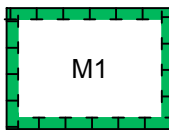
Private Grünflächen

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)



Flächen für Wald

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

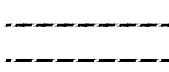


Maßnahmen M1 bis M3 siehe textl. Festsetzung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)



Anpflanzung von Einzelbäumen PG 1 siehe textl. Festsetzung (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Bezeichnung L1 - L2 siehe textl. Festsetzung

L1

L1 - Leitungsrecht Fernwärmeleitung zugunsten der Stadtwerke Pirna GmbH

L2

L2 - Leitungsrecht Elektrokabel zugunsten der Energieversorgung Pirna GmbH

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

FD

Dachform - Planeinschrieb in Nutzungsschablone

<5°

FD - Flachdach
Dachneigung - Planeinschrieb in Nutzungsschablone
<5° - bis maximal 5 Grad

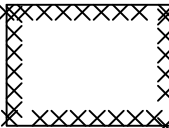
2. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)



Stützmauer Fußweg Hohe Straße

III KENNZEICHNUNGEN

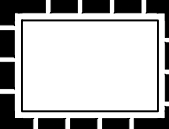
1. Bauliche Vorkehrungen und Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)



Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen bei Bebauung
siehe Hinweis 2.2 in textl. Festsetzung

IV HINWEISE UND SONSTIGE PLANZEICHEN

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Erläuterung der Nutzungsschablone

WA 1
0,4 0,7
o E
FD > 5°

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
zulässige Hausformen	
Bauweise	Dachform
Dachneigung	

3. Planzeichen der Kartengrundlage

1619

3

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze



Vorhandene Gebäude

4. sonstige erläuternde Planzeichen

11,00m

Maßangabe in Meter



Böschung



Höhen Bestand, Angaben in m über NN



Stadt Pirna



Bebauungsplan Nr. 82 "Wohngebiet Hohe Straße"
Stadt Pirna

Planungsstand:
Maßstab der Planzeichnung:
Planfassung:
Gemarkung:

Satzungsexemplar
1:500
05.11.2018
Pirna

Verfasser:

Stadt Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung
Am Markt 1/2, 01796 Pirna
Tel.: 03501/ 556 308, Fax:03501/ 556 400
E-mail: stadtentwicklung@pirna.de

hase
landschaftsarchitektur

hase landschaftsarchitektur
Königsbrücker Straße 57, 01099 Dresden
Tel.: 0351/ 26308930, Fax 0351/ 26308931
E-mail: kontakt@la-hase.de

Fassung vom 05.11.2018**I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 4 BauNVO)**

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im Plangebiet werden die WA 1 und WA 2 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche im Einzelfall auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.
- 1.4 Die Bestimmungen des Abs. 1.2 und 1.3 gelten nicht für Kioske und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.
- 1.5 Alle nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 Abs. 2, § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- 2.1 Die Festsetzungen zu Bauweise, Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Nutzungsschablone oder durch Planeinschrieb geregelt.
- 2.2 Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf um maximal 0,30 m überschritten werden.
- 2.3 Die Traufhöhe bei 2-geschossigen Bauten ist auf maximal 6,50 m über Bezugspunkt festgesetzt, bei 3-geschossigen Bauten ist die Traufhöhe bei maximal 10,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens.
- 2.4 Oberhalb des obersten Geschosses sind technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gebäudehöhe und mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur äußeren Baukörperkante zulässig.
- 2.5 Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses sind ohne Dachaufbauten zulässig. Eine Absturzsicherung ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gebäudehöhe und in transparenter Metallkonstruktion zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt.
- 3.2 Die Baulinie gilt nicht für das dritte Obergeschoss der entstehenden Gebäude.
- 3.3 Für die Fläche des dritten Geschosses ist maximal eine Fläche von 85% des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- 3.4 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen zur Errichtung von Terrassen um maximal 5,00 m und nur in eine Richtung überschritten werden.
- 3.5 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Eingangsbereiche, Vordächer, Balkone und Erker um maximal 1,50 m in der Tiefe und bis zu einer Länge von 30% der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 05.11.2018

- 3.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht für Wege und weitere Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Grünfläche bzw. Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens zwei Drittel der Vorgartenfläche sind zu begrünen.

4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke hat 700 m² zu betragen.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 1 und 6, § 14 Abs. 1 Satz, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von 3,00 m und einer Gesamtgrundfläche von maximal 15 m² zulässig.
- 5.2 Garagen sind nur als Tiefgaragen bzw. unterirdische Garagengeschosse zulässig. Entsprechend § 21a Abs. 1 BauNVO sind diese Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 BauNVO anzurechnen.
- 5.3 Die Oberkante Tiefgaragen muss mindestens 0,30 m unter dem Höhenbezugspunkt des Erdgeschossfertigfußbodens liegen und mit mindestens 30 cm Boden oder 30 cm Terrassenaufbau überdeckt sein.
- 5.4 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gesondert gekennzeichneten Bereiche als offene Stellplätze zulässig.

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

- 6.1 Die im Plan festgesetzten Flächen sind als private Grünfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Flächen sind nur Obstgehölze sowie Gehölze der 3. Ordnung zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)Regelungen zum Schutz von Arten und Biotopen

- 7.1 Die für den Abriss vorgesehenen Gebäude sind rechtzeitig vor dem Abriss durch eine sachkundige Person auf die Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders streng geschützter Tierarten zu prüfen (artenschutzrechtliche Untersuchung). Schwerpunkt hierbei bilden europäische Vogel- und Fledermausarten. Bei Vorkommen dieser Arten sind Maßnahmen zu planen und durchzuführen, welcher die Erhaltung, der in § 44 BNatSchG enthaltenen Bestimmungen zum Schutz der Arten sicherstellen bzw. die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG rechtfertigen.
- Die untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Prüfung sowie die geplanten Sicherungs- und Ersatzmaßnahmen zu informieren. Sind besonders streng geschützte Arten betroffen, ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beantragen. Mit dem Abriss ist erst nach Freigabe durch die sachkundige Person zu beginnen.
- 7.2 Die für Fällung und Rodung vorgesehenen Gehölze sind rechtzeitig vor Fällung und Rodung durch eine sachkundige Person auf die Vorkommen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders streng geschützter Tierarten zu prüfen (artenschutzrechtliche Untersuchung). Schwerpunkt hierbei bilden europäische Vogel- und Fledermausarten sowie Eremit. Bei Vorkommen dieser Arten sind Maßnahmen zu planen und durchzuführen, welcher die Erhaltung der in § 44 BNatSchG enthalten Bestimmungen zum Schutz der Arten sicherstellen bzw. die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG rechtfertigen.
- Die untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Prüfung, sowie die geplanten Sicherungs- und Ersatzmaßnahmen zu informieren. Sind besonders streng geschützte Arten betroffen, ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beantragen. Mit der Fällung bzw. Rodung ist erst nach Freigabe durch die sachkundige Person zu beginnen.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 05.11.2018

- 7.3 Schutz und Sicherung vorhandener Gehölze
Gehölzstrukturen im Umgriff des Baufelds sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.
- 7.4 Fällbegleitung einer Linde an der Hohen Straße
Für die Linde im Nordwesten des Geltungsbereichs des B-Plans auf der Grenze von Flurstück 911/2 und 919/1 (in der Böschung entlang der Hohen Straße) mit einem Stammumfang von 2,00 m und einem Brusthöhendurchmesser von 60 - 70 cm ist eine ökologische Fällbegleitung durchzuführen.
- 7.5 Maßnahme M1 - Ausgleichsmaßnahmen für gebäudebewohnende Tierarten am technischen Bauwerk der FW-Leitung
Für Nischenbrüter, wie den Hausrotschwanz, sind 2 Einbausteine Nr. 26 der Fa. Schwegler am technischen Bauwerk in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch sachkundige Personen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.6 Maßnahme M2 – Ersatzmaßnahme für Fledermäuse am technischen Bauwerk der FW-Leitung
Eine fledermausgerechte Einflugöffnung (40 cm x 15 cm) ist am technischen Bauwerk an der Südseite unter Erhaltung der angrenzenden Vegetation auf der Ostseite zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.
Im Inneren des technischen Bauwerks sind zwei Spaltenquartieren von jeweils 1 m² Fläche anzubringen sowie eine Wärmekammer (ca. 1 m x 1 m) an der Decke oberhalb der Heizungsrohre einzubauen und die Decke durch mittels einer Zahnkelle aufgetragenen Mörtel zu strukturieren. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Maßnahmen durch sachkundige Personen artgerecht zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 7.7 Maßnahme M3 – Kompensationsmaßnahme für Fledermäuse am Gewölbe hangseits
Das Gewölbe auf der Grenze von Flurstück 911/8 und 911/19 ist zum Fledermausquartier zu ertüchtigen. Das Gewölbe ist durch eine 40 cm x 15 cm große Einflugöffnung als Fledermausquartier in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch sachkundige Personen artgerecht zugänglich zu machen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.8 Fledermauskästen am Waldrand
Am Waldrand sind 5 Kästen für Fledermäuse in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durch sachkundige Personen artgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Realisierungszeitpunkt: Nach Abschluss der Waldumwandlung.
- 7.9 Einfriedungen müssen mindestens 10 cm oberhalb der Geländeoberfläche enden. Alternativ sind in regelmäßigen Abständen von maximal 15 m Durchlässe der Mindestgröße 20 x 20 cm in Bodenhöhe einzurichten.
- 7.10 In der festgesetzten privaten Grünfläche sind Terrassierungen nur mit Trockenmauern aus heimischen Naturmaterialien und mit offenen Fugen zulässig.

Regelungen zum Schutz von Boden und Wasser

- 7.11 Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen
Alle Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern der Boden einen Versickerungskoeffizienten von 5×10^{-5} oder durchlässiger aufweist. Der Fugenanteil von Pflasterflächen hat mindestens 30 % zu betragen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1 Leitungsrecht L1 für Fernwärmeleitung
Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Fernwärmeleitungen, der Stadtwerke Pirna GmbH, Seminarstraße 18b, 01796 Pirna ist ein Leitungsrecht von jeweils 2,00m beidseitig der Leitungsachse über die gesamte im Plangebiet befindliche Länge der Leitung (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung L1) auf den betroffenen Grundstücken festgesetzt. In diesem Schutzstreifen sind eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Gewächsen höher 2 m nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit zur Leitung ist zu gewährleisten.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 05.11.2018

- 8.2 Leitungsrecht L2 für Elektroleitungen
Zugunsten des Trägers bzw. Eigentümers der Elektroleitungen und Steuerkabel, der Energieversorgung Pirna GmbH, Seminarstraße 18b, 01796 Pirna ist ein Leitungsrecht von jeweils 2,00m beidseitig der Leitungsachse über die gesamte im Plangebiet befindliche Länge der Leitung (Schutzstreifen, Angabe und Lage in der Planzeichnung, Bezeichnung L2) auf den betroffenen Grundstücken festgesetzt. In diesem Schutzstreifen sind eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Gewächsen höher 2 m nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit zur Leitung ist zu gewährleisten.
- 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
- 9.1 Pflanzgebot 1 für Einzelbäume auf den privaten Grundstücksflächen (PG1)
In den Wohnbaugrundstücken entlang der Hohen Straße sind auf der in der Planzeichnung verorteten Stellen 7 Laubbäume der Art *Tilia cordata* „Greenspire“ (Winterlinde) der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm als stadtbildprägende straßenbegleitende Baumreihe zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft mit einem natürlichen Wuchs zu erhalten, entsprechend zu pflegen und im Falle des Absterbens durch Gleichwertige zu ersetzen.
Die genauen Pflanzstandorte sind in Abstimmung mit den örtlichen Erschließungsbedingungen (Leitungen, Zufahrten, Grundstücksgrenzen etc.) festzulegen.
Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.
- 9.2 Pflanzgebot 2 für Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen (PG2)
Auf den nicht überbaubaren privaten Wohnbaugrundstücksflächen sind aller angefangener 400 m² Wohnbaufläche ein Laubbaum als Hochstamm oder ein Obstbaum in der Mindestqualität Halbstamm zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Absterbens durch Gleichwertige zu ersetzen. Bäume aus dem Pflanzgebot 1 sind nicht anrechenbar. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Pflanzenauswahl entsprechend Pflanzliste 1 und 2.
Realisierungszeitpunkt: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

Fassung vom 05.11.2018**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)****1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)****1.1 Fassaden Wohngebäude**

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden auszuführen. Auf 20% der jeweiligen Fassadenfläche können andere Materialien verwendet werden.

Putzfassaden sind nur in gedeckten hellen Farbtönen der Farbbereiche weiß und grau mit einer Helligkeit von jeweils 65-95% und einem Schwarzanteil von mindestens 5% und maximal 10% zulässig.

Teilflächen von Fassaden aus Glas sind zulässig, wenn sie einen maximalen Reflexionsgrad bis 20% des einfallenden Lichtes aufweisen.

Selbstleuchtende sowie metallisch glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

1.2 Fassaden Verbindungsbau im WA2

Die westliche und östliche Fassade des mittleren Baufensters im WA2 muss mindestens einen Glasanteil von 75% aufweisen.

Fassaden aus Glas sind mit einem maximalen Reflexionsgrad bis 20% des einfallenden Lichtes zulässig.

1.3 Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen nur als Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig.

1.4 Dachüberstand

Dachüberstände sind bei Gebäuden nicht zulässig.

1.5 Dachgestaltung

Begrünte Dächer sind zulässig.

Glänzende und reflektierende Dachdeckungen oder Dachabdichtungen (Reflexionsgrad über 15 % des einfallenden Lichtes) sind nicht zulässig.

2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**2.1 Die vorhandene Geländeform ist in den Baugrundstücken zu erhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände zulässig, wenn dies aus topographischen Gründen erforderlich ist.****2.2 Die straßenbegleitende Einfriedung entlang der Hohen Straße wird im Wohnbaugrundstück als einheitliche Stützmauer mit einer Höhe von 1,00 m über den Bezugspunkten und einer aufgesetzten einheitlichen Zaunanlage mit einer Höhe von 0,60 m ab Oberkante Stützmauer festgesetzt. Die Bezugspunkte sind die gemittelten Höhen der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn) lotrecht vor der Einfriedung. Maßgeblich ist die ausgebaute bzw. geplante Straßenhöhe.****2.3 Sonstige Einfriedungen sind nur als Holzlattenzäune oder Metallzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Geländehöhe und einer Mindestbreite von 0,60 m zulässig. Pflanzenauswahl für Laubgehölzhecken entsprechend Pflanzenliste 3. Einfriedungen sind über die Farbgestaltung oder durch Begrünung in die Umgebung zu integrieren.**

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 05.11.2018

III Hinweise**1. Archäologie**

Mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist das Landesamt für Archäologie über das von Bautätigkeit betroffene Areal zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

2. Boden- und Wasserschutz**2.1 Allgemeine Hinweise**

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, es ist Vorsorge zu treffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Im gesamten Plangebiet ist der gemäß §§ 1 und 4 BBodSchG bei der Bebauung anfallende, nicht kontaminierte Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Bei einer Verwertung i. S. eines Baustoffes ist eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzes notwendig. Dabei können bis auf weiteres die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA (2003, 2004) berücksichtigt werden. Bei einer Verwertung im Rahmen einer bodenähnlichen Anwendung laut LAGA (TR Boden) gilt der Erlass des SMUL (Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; hier Bodenmaterial“ vom 27.09.2006, Az: 46(42)-8981.83/ 19. Bei einer Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht i. S. von § 12 BBodSchV sind die Vorsorgewerte des Anhang 2 Nr. 4 der gleichen Verordnung anzuwenden. Beim Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial gelten die Anforderungen des Erlasses des SMUL (Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft) „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ (Erlass vom 19.12.2005).

2.2 Felsstürze/Steinschlag/Massenbewegungen

In der Plandarstellung sind Flächen gekennzeichnet (private Grünfläche und Wald), bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr.1).

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass in Steilhang- und Böschungsbereichen teilweise von einer latenten bis potenziellen Gefährdung durch Massenverlagerung, Felssturz, Steinschlag oder Hangrutschung auszugehen ist. Es wird empfohlen, den Böschungsbereich ingenieurgeologisch-geotechnisch bewerten zu lassen, um das Gefährdungspotenzial näher bestimmen und einen eventuellen Handlungsbedarf ableiten zu können.

Am Böschungsfuß an der östlichen Hangseite zwischen geplanter Wohnbebauung und privater Grünfläche ist eine Muldenausformung mind. 1,00 m breit mit Sickerpackung anzulegen, um Hangoberflächenwasser zum vorbeugenden Erosionsschutz abzufangen.

Eine hydrologische Bewertung des Oberflächenabflusses im Bereich des Böschungsbereichs wird vom Vorhabenträger vorgenommen.

2.3 Geothermie

Für den Fall der Errichtung geothermischer Anlagen können auf Anfrage Auskünfte zum geothermischen Potenzial bei der Projektgruppe Geothermie des LfULG eingeholt werden.

2.4 Oberflächlich wild abfließendes Wasser

Die Topografie und die Baugrundverhältnisse können bei Starkregenereignissen zu oberflächlich abfließendem Wasser führen. Der Abfluss darf nicht zum Nachteil des tieferliegenden Grundstückes verstärkt oder verändert werden. Der Zutritt von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen und auf die unterhalb vorhandenen Grundstücke ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Übernahme von Oberflächen- und Sickerwasser richtet sich nach den Regelungen des § 37 WHG i.V.m. § 29 SächsWG, wobei nach wild abfließendem Wasser aus natürlicher Entstehung sowie abfließendem Wasser aus veränderten, bebauten oder befestigten Flächen unterschieden wird. Letzteres hat der Grundstückseigentümer selbstverantwortlich zu entsorgen und ein Abfließen auf Nachbargrundstücke zu verhindern. Eine Grunddienstbarkeit ist für wild abfließendes Wasser aus natürlicher Entstehung nicht erforderlich.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 05.11.2018

2.5 Baugrunduntersuchungen sowie Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht

Es wird empfohlen, die Baugrundeignung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen (Gebäudestandorte, Versorgungsmedien, Verkehrswege) durch eine Baugrunderkundung nach DIN 4020 / DIN EN 1997 prüfen zu lassen.

Gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie besteht generell für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht.

Ergebnisse von geologischen Untersuchungen (z.B. Bodengrundgutachten), welche von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden bzw. dieser vorliegen oder zur Kenntnis gegeben sind, sind gemäß § 11 SächsABG (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) stets der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG zu übergeben.

2.6 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Auf Grundlage des neuen Strahlenschutzgesetzes vom Juni 2017 wird zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration wird in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

2.7 Versickerung

Auf den Baugrundstücken ist das von den versiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser an die öffentliche Mischwasserkanalisation Hohe Straße anzuschließen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von der überbauten Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Ausgenommen ist die Flächenversickerung des Niederschlagswassers von wasserdurchlässig ausgeführten Wegen, Stellplätzen und sonstigen unbefestigten Flächen.

3. Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Pirna ist zu beachten.

4. Altlasten / Abfallrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Flächen erfasst sind, vor.

Werden bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, ist der Bauherr gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren und sich mit dieser abzustimmen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. (§ 3 SächsBO i.V.m. § 12 SächsABG).

Anfall und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen und belastetem Aushub kann bei Vollzug des Bebauungsplanes von Bedeutung sein. Bei Rückbau-, Erd-, und Bauarbeiten sind die geltenden Regelungen zum Abfallrecht zu beachten, u.a. LAGA 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen i.V.m. § 5 Abs.2 KrWG. Das Merkblatt zur Abfallentsorgung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal im Anhang der Begründung ist zu beachten.

5. Verkehrsanbindung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Vorgesehene Einfahrtstore zu den Grundstücken im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie nicht in Richtung der Verkehrsfläche öffnen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken sind mit durchgehend abgesenktem Bordstein zu gestalten. Eine zusätzliche abgerundete Führung des Bordsteins in die jeweilige Zufahrt hinein ist nicht zulässig, um eine verkehrsrechtlich eindeutige Regelung gemäß § 10 StVO zu gewährleisten.

Ein- und Ausfahrten an öffentlichen Verkehrsflächen sind beim zuständigen Straßenbaulastträger zu beantragen.

Weiterhin sollten Ein- und Ausfahrten baulich und pflanzlich so gestaltet werden, dass rechtzeitig der Verkehr auf der Hohen Straße erkannt wird und somit bei der Ausfahrt keine Gefährdung erfolgt.

6. Hinweis zu DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes benannten DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Pirna, Fachgruppe Stadtentwicklung, Am Markt 10 in 01796 Pirna eingesehen werden.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 05.11.2018

7. Pflanzlisten – Empfehlung für zu verwendende GehölzePflanzliste 1 - Pflanzempfehlungen für Laubbäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus x carnea</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Kornel-Kirsche	<i>Cornus mas</i>
Zierapfel in Sorten	<i>Malus spec.</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißgraue Wildbirne	<i>Pyrus canescens</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Edel-Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 2 - Pflanzempfehlungen für Obstbäume

Apfelsorten:	Alkmene, Albrechtsapfel, Berlepsch, Brettacher, Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Rote Sternrenette
Birnsorten:	Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp's Liebling
Süßkirschensorten:	Büttners Rote Knorpel, Große schwarze Knorpel, Hedelfinger
Pflaumensorten:	Bautzner Hauszwetschge

Pflanzliste 3 - Pflanzempfehlungen für Hecken und Sträucher

Feld Ahorn	<i>Acer campestre</i> (für Hecken an Grundstücksgrenzen)
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (für Hecken an Grundstücksgrenzen)
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i> (für Hecken an Grundstücksgrenzen)
Forsythie	<i>Forsythia x intermedia</i> (für Hecken an Grundstücksgrenzen)
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> (auch für Hecken an Grundstücksgrenzen)
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i> (auch für Hecken an Grundstücksgrenzen)
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Die Verwendung der Weißdorn-Arten *Crataegus crus-galli*, *Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“, *Crataegus monogyna*, des Europäischen Pfaffenhütchens (*Euonymus europaea*) und des Gemeinen Schneeballs (*Viburnum opulus*) sind aufgrund ihrer Eigenschaft als Wirtspflanze für gefährliche Pflanzenkrankheiten im Plangebiet untersagt.

Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**Satzungsexemplar**

Fassung vom 05.11.2018

Rechtliche Grundlagen**Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG)

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), das zuletzt durch Artikel 31 des Gesetzes vom 26. April 2018 (SächsGVBl. S. 198) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588) geändert worden ist

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630) geändert worden ist

Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG)

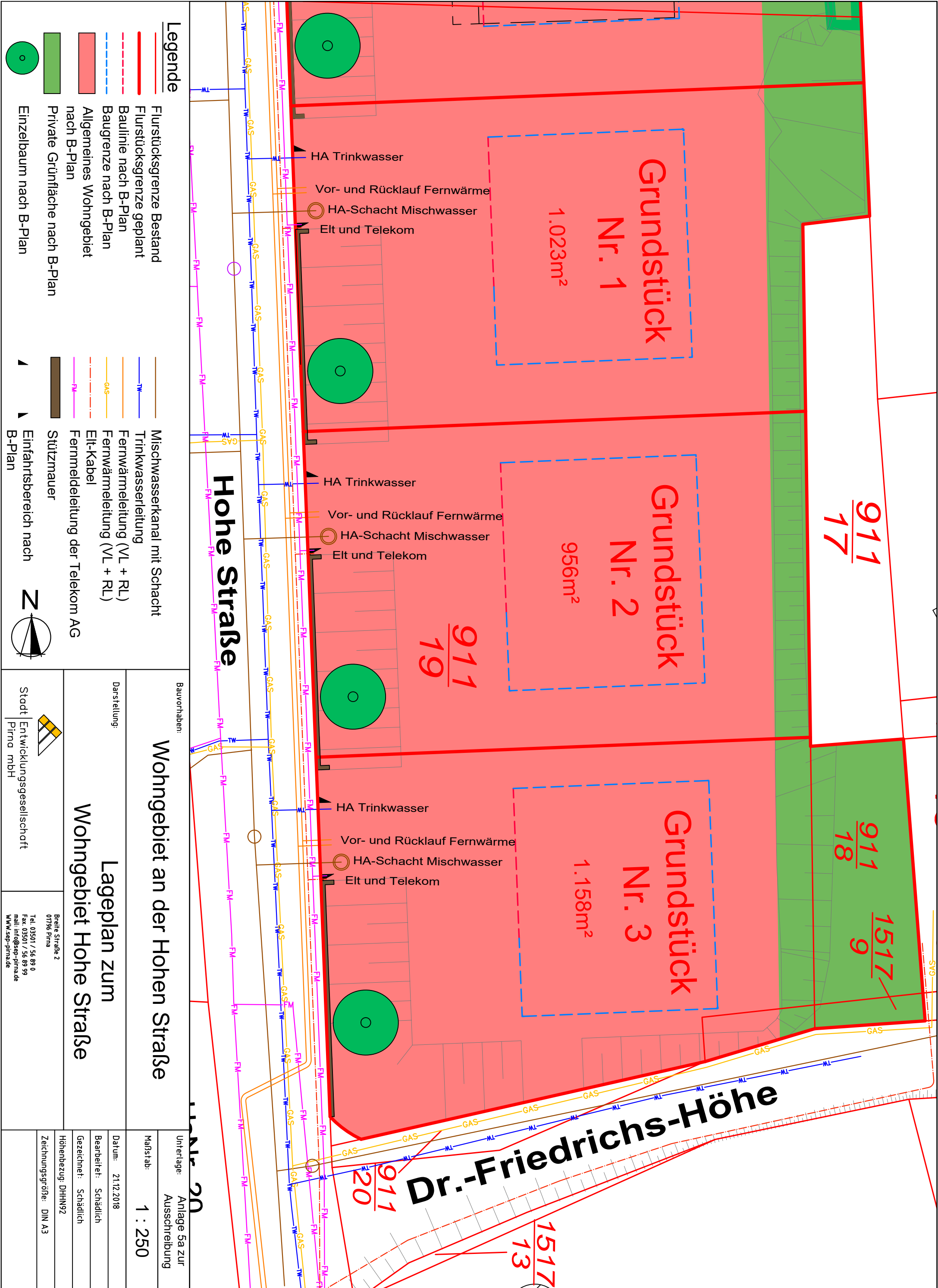
Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist

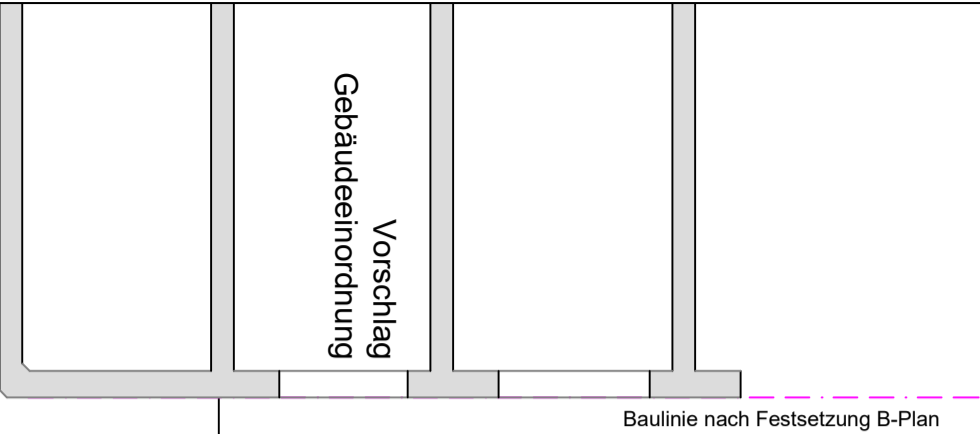
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist



Vorschlag
Gebäudeeinordnung

Baulinie nach Festsetzung B-Plan



bereits bebautes Baugrundstück

Unterlage:

Anlage 5b zur
Ausschreibung

1. 100

Datum: 21.12.2018

t: Schädlich
t: Schädlich

Höhenbezug: DHHN92

Vorschlag
Gebäudeeinordnung

Baulinie nach Festsetzung B-Plan

5,61
Böschung

Stütz-
grenze

Stützma
Grundstücksgrenze

Neubau der Straßenbeleuchtung
optional bei Beteiligung der Stadt

derzeit vorhandene
Straßenbeleuchtung

Grundstücksgrenze

Drainage Vollsickerrrohr DN 100
Stützwand aus L-Elementen
0,80m hoch in Ansichtsfläche

→ derzeitiger Straßenrand

(Hanno)

FW DM

TW
G

MW-Kanal
DN 350/500

Elt •

142,25

BIETERFORMULAR

**zur Einreichung eines Angebotes für Baugrundstück/e
Wohngebiet Hohe Straße**

Name, Vorname:

Name, Vorname:

Familienstand:

verheiratet: ☐
geschieden: ☐
Lebenspartnerschaft: ☐

.....

Kinder: Anzahl
 Alter

Anschrift:
.....

Telefonnummer:
.....

E-Mail:
.....

Kaufpreisangebot

Es können Gebote für ein oder mehrere Grundstücke abgegeben werden.

Grundstück Nr.	Baulandanteil (Angabe nur in EUR/m ²)	Grünlandanteil (Angabe nur in EUR/m ²)	Bemerkung
1	EUR/m ²	EUR/m ²	
2	EUR/m ²	EUR/m ²	
3	EUR/m ²	EUR/m ²	

Ich/Wir bestätige/n, die Kriterien der Ausschreibung der Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH für die Baugrundstücke Wohngebiet Hohe Straße zur Kenntnis genommen zu haben.

Die Finanzierung des Kaufpreises ist sichergestellt.

.....
Ort, Datum

.....
Name/n

.....
Unterschrift/en

Ihre personenbezogenen Daten werden ausschließlich für das Ausschreibungsverfahren und dessen Vollzug verwendet. Eine Weitergabe Ihrer persönlichen Daten an Dritte, auch weitere Bieter, erfolgt nicht.