



PROJEKT: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN) "PFLEGEHEIM DRESDNER STRASSE 34" TEIL A: PLANZEICHNUNG				PROJEKT NR.: 043/1	
				PLAN NR.: 811	INDEX: C
GEZEICHNET	GEPRÜFT	FORMAT	DATUM	MASSSTAB 1/500	
ROHS		DIN A3	11/01/2001		
ARCHITEKT: ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT MEISSEN KÖTITZER STR. 24 ; 01640 COSWIG ; TEL 03523/73795 ; FAX 03523/73796					
VERMERKE: PLANSTAND 31/01/2001 INDEX B NACH ABWÄGUNGSBESCHLUSS IM STADTRAT MEISSEN PLANSTAND 16/03/2001 INDEX C NACH FÖRMLICHER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE					

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

I.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



ZB.: 1.2

ZB.: 0.4

ZB.: TRH 9.30m

ZB.: III

ZB.: EFH 103.60

ZB.: MD; SD; 40°-45°

I.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

PFLEGEHEIM / ALTENWOHNANLAGE

I.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE) GFZ (§ 20 BauNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE) (GRZ) (§ 19 BauNVO)

HÖHE DER BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§§ 16 UND 18 BauNVO)

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 BauNVO)

ERDGESCHOSSFUSBODENHÖHE ÜBER HN (§ 18 BauNVO)

WALMDACH; SATTELDACH; ZELTDACH MIT ANGABE DACHNEIGUNG

I.1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

NUTZUNGSSCHEMA

ART DER NUTZUNG	TRAUFHÖHE / EFH
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM ANZAL DER VOLLGESCHOSSE

FIRSTRICHTUNG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 2. BauGB)

BAULINIE (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

STELLPLATZE / GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE

CARPORT

FAHRRADSTELLPLATZE / ÜBERDACHTE FAHRRADSTELLPLATZE

MOLLSAMMELSTELLE



I.1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11. BauGB)

PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

EINFahrTEN

I.1.6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE

UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN

UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs.1 Nr.25 UND Abs.6 BauGB)

ERHALT VON EINZELBÄUMEN

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN

PFLANZBINDUNG

FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

TRAFOSTATION

GEPLANTE GELÄNDEHÖHE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, ODER MASS DER NUTZUNG

INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

HYDRANT



ZB.: Pfb

ZB.: Pfg1



103.50



I.2 KENNZEICHNUNGEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGE



GEPLANTE GEBÄUDE



BESTEHENDE GEBÄUDE ZUM ABRUCH VORGESEHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

GEGEN AUSSERE EINWIRKUNG ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN

NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§5 Abs.3 Nr.1 UND Abs.4; §9 Abs.5 Nr.2 UND Abs.6 BauGB)

I.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



ZB.: 41C



102,600



UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 5 Abs.4, § 9 Abs. 6 BauGB)

FLURSTOCKSNUMMERN

FLURSTOCKSGRENZE NACH KATASTERPLAN

BESTEHENDE GELÄNDEHÖHE

HOCHUFER - BEGRENZUNGSLINIE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „PFLEGEHEIM DRESDNER STRASSE 34“
(mit grünordnerischen Festsetzungen)

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 16.03.2001

Seite 1 - 9

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. S. 137).

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).

die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.1999 (SächsGVBl S. 86)

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet:

Zulässig sind ein Pflegeheim und eine Altenwohnanlage.

I.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 16-21 a BauNVO

I.2.1 GFZ / GRZ / Zahl der Vollgeschosse - nach Eintrag im Plan Teil A.

I.2.2 Grundflächenzahl GRZ

Die Planeintragungen bezüglich der GRZ beziehen sich auf die Flächen nach § 19 Abs. 1-3 BauNVO.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann für die in Nr. 1-3 genannten Grundflächen die GRZ um 10 % für befestigte, wasserdurchlässige Flächen von Wegen und Terrassen überschritten werden.

I.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

- nach Eintrag im Plan Teil A.

I.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- nach Eintrag im Plan Teil A

I.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/BAULINIEN/BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien gemäß § 23 Abs.2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO und die Grundflächenzahl bestimmt.
Untergeordnete Bauteile in Form von Balkonen bis 2,5 m Länge und 2,0 m Tiefe sind zulässig.

I.5 BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie ist für das Pflegeheim definiert als zwei winkelförmige Baukörper, die in allen Geschossen über einen verglasten Verbindungsgang verbunden sind und für die Altenwohnanlage als drei u-förmig miteinander verbundene Baukörper, einseitig ohne Grenzabstand.

I.6 NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nach § 23 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen, mit Ausnahme eines Gartenpavillons bis 25 m² Grundfläche, Traufhöhe max. 2,75 m, max. Höhe 4,25 m, Dachneigung max. 30°.

I.7 GARAGEN UND STELLPLÄTZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

Stellplätze und überdachte Stellplätze nach Eintrag im Plan Teil A

I.8 HÖHENLAGE VON BAULICHEN ANLAGEN UND BAUGRUNDSTÜCKEN
§ 9 Abs. 2 BauGB

I.8.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH

nach Eintrag im Plan Teil A.
Die EFH ist max. 0,3 m höher oder tiefer zulässig.

I.8.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist bezogen auf die festgelegte EFH entsprechend Planeinschrieb.
Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt zwischen Außenkante Hauswand und Oberkante Dachdeckung bzw. bei innenliegenden Ortgängen gem. Ziffer II.1.3.1 als Oberkante Hauswand.

I.9 VERKEHRSFLÄCHEN/FREIHALTEFLÄCHEN/SCHUTZFLÄCHEN

I.9.1 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Verkehrsflächen und Zufahrten
nach Eintrag im Plan Teil A.

I.9.2 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1 m zulässig. Darüber hinausgehend sind Ausnahmen durch Angabe von Bestandshöhen und geplanten Höhen festgelegt.

I.9.3 Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
nach Eintrag im Plan Teil A

I.9.4 Flächen belastet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB
- nach Eintrag im Plan Teil A -

I.10 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

I.10.1 Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. von Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- nach Eintrag im Plan Teil A -

I.10.1.1 Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PFB Vorhandener Baumbestand:
Der vorhandene ausgewiesene Baumbestand ist zu erhalten und zu unterhalten.

I.10.1.2 Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

PFG 1 Vegetationsflächen 1
Je angefangenen 100 m² der im Plan Teil A gekennzeichneten Fläche ist mindestens 1 großer bzw. mittelgroßer Laubbaum gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume innerhalb der Fläche können angerechnet werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist die Nebenanlage gemäß Ziffer I.6 zulässig.

- | | |
|-------------------------|------------------------------|
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Rotblühende Roßkastanie | Aesculus x carnea |
| Silberweide | Salix alba |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Chines. Wildbirne | Pyrus calleriana Chanticleer |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Walnuß | Juglans regia |

PFG 1a Vegetationsflächen 1a
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m² ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen, gemäß Pflanzenlisten PFG 1 und 2. Anrechenbar sind die Bäume, die auf der Grundstücksfläche ausgewiesen sind.

PFG 2 Vegetationsflächen 2
Je angefangenen 100 m² der im Plan Teil A gekennzeichnete Fläche ist mindestens 1 Obstgehölz-Hochstamm (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) zu pflanzen und zu unterhalten.

PFG 3 Fassadenbegrünung
Mindestens 50 % der im Plan Teil A gekennzeichneten Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß nachfolgender Liste einzugrünen.

selbstklimmende:

Wilder Wein

Parthenocissus-Arten und Sorten

Efeu

Hedera helix

mit Kletterhilfen, Rankgitter, Spannseilen:

Anemonen-Waldrebe

Clematis montana

Blauregen

Wisteria floribunda

Pfeifenwinde

Aristolochia macrophylla

Kletterspindelstrauch

Euonymus fortunei

Kletterrosen

in Sorten

Echtes Geißblatt

Lonicera caprifolium

Kletterhortensie

Hydragea petiolaris

PFG 4 Einzelbaum auf Vorplatz
Es ist eine großkronige Linde (Tilia platyphollos oder Tilia cordata) an dem im Plan Teil A gekennzeichneten Standort zu pflanzen und zu unterhalten.

PFG 5 Begrünung der Grundstückseinfriedung
Die im Plan Teil A gekennzeichnete Einfriedung ist mind. zu 50 % einzugrünen mit Pflanzen gemäß PFG 3.

I.10.2 weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

I.10.2.1 Fußwege im Grundstück sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Dies gilt nicht für Hauszugänge und Terrassen.

I.10.2.2 Zur Vermeidung von Eingriffen gemäß § 8 BNatSchG sind die im Plan eingetragenen Gehölze zu erhalten und in die Freiflächengestaltung einzubeziehen. Während der Bauarbeiten sind sie gemäß DIN 18 920 zu schützen. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

I.11 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

I.10.1 Schallschutz

Die zulässigen Schallimmissionswerte nach DIN 18005 sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Dresdner Straße zugewandt sind.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

I.10.2 Hochwasserschutz

Lage der Hochuferbegrenzungslinie und des Überschwemmungsgebietes nach Eintrag Plan Teil A. Das hundertjährige Hochwasser ist bei einem Wasserstand von 104,5 müHN anzunehmen. Im Überschwemmungsgebiet ist durch geeignete Maßnahmen ein Schutz von Bewohnern und Sachgütern sicherzustellen. Dort wo Fensterbrüstungen unterhalb von 104,5 müHN liegen, sowie im Bereich von Hauszugängen ist das Gebäude beim Auftreten des hundertjährigen Hochwassers durch einen Sandsackverbau zu schützen. Mindestens 1 Hauszugang muss trockenem Fußes erreichbar bleiben.

Der durch die Neubebauung fehlende Stapel-/Überschwemmungsraum für das Hochwasser ist für den Fall des Auftretens des hundertjährigen Hochwassers durch den Abriss anderer Gebäude sowie den Abtrag von Erdmassen am Standort vollständig auszugleichen. Spätestens mit Inbetriebnahme des Pflegeheimes müssen die Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen sein.

I.10.3 Niederschlagswasser

Das von den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal/künftigen Regenwasserkanal im Leinpfad zuzuführen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

II.1 DACHGESTALTUNG

§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO
 und §§ 3 und 11 Gestaltungssatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen“ Meißen

II.1.1 Dachform und Dachneigung nach Eintrag im Plan Teil A

II.1.2 Dachdeckung

II.1.2.1 Pflegeheim:

Die geneigten Dächer sind mit mittelgrauen bis anthrazitfarbenen Dachsteinen zu decken. Flachdächer sind nicht zulässig, außer für untergeordnete Bauteile.

II.1.2.2 Altenwohnanlage:

Es sind nur naturrote keramische Dachziegel als Dachdeckung zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig, auch auf untergeordneten Bauteilen.

II.1.3 Dachgestaltung und Aufbauten

II.1.3.1 Pflegeheim:

Gauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Der Dachüberstand darf max. 75 cm betragen.

Ein Parabolspiegel für Satellitenempfang für den gesamten Gebäudekomplex ist zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen bis max. 25% der Dachflächen sind zulässig.

II.1.3.2 Altenwohnanlage:

Der Dachüberstand darf 0,50 m nicht überschreiten. Dachgauben sind zulässig.

Die Gesamtlänge der Summe von Gauben einer Dachfläche wird auf 2/3 der Trauflänge begrenzt.

Zum Ortgang ist ein Abstand von $\geq 1,20$ m einzuhalten.

Übrige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

II.2 FASSADENGESTALTUNG

§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO
 und §§ 3 und 5 Gestaltungs- und Werbesatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen“ Meißen

Die Wände sind zu verputzen.

Für die Farbgebung sind helle, gebrochene Farbtöne zu verwenden. Reines Weiß ist nicht zulässig.

Sockel- oder Erdgeschoßzonen müssen gegenüber den übrigen Putzflächen im Farbton dunkler abgestuft werden.

II.3 WERBEANLAGEN

§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO
 und § 8 Gestaltungs- und Werbesatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen“ Meißen

Im Einfahrtsbereich auf das Grundstück ist eine freistehende Werbetafel bis 4 m² zulässig.

Die Werbeanlage darf nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Die freie Sicht für ausfahrende Verkehrsteilnehmer ist zu gewährleisten (Sichtdreieck).

Am denkmalgeschützten Dreiseithof sind keine Werbeanlagen zulässig.

II.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO

II.4.1 PkW-Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze muß wasserdurchlässig sein, z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster in Sand/Splitt verlegt, wassergebundene Sanddecke. Überdeckte Stellplätze sind durch Rankpflanzen einzugrünen.

II.4.2 Straßen-, Wege- und Wasserbau

Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau ist nicht zulässig.

Die Fußgängerwege innerhalb des Plangebietes müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, Pflasterbeläge sind in Sand bzw. Splitt zu verlegen oder als wassergebundene Sanddecke.

II.4.3 Stützmauern/Einfriedungen

Bestehende Stütz- und Einfriedungsmauern sind zu erhalten und zu unterhalten. In der bestehenden Einfriedungsmauer entlang der Dresdner Straße kann ein Durchgang von max. 2,0 m Breite hergestellt werden. In der bestehenden Stützmauer am Leinpfad kann eine Treppe auf das Plangebiet eingebaut werden.

Als Einfriedung ist Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun entlang der Grundstücksgrenze zulässig, max. Höhe 1,80 m, jedoch nicht entlang der Dresdner Straße.

II.4.4 Nebenanlagen

Der als Nebenanlage gemäß Ziffer I.6. zulässige Pavillon ist als leichte Holzkonstruktion auszuführen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN

§9 Abs.6 BauGB

III.1 DENKMALPFLEGE

Der bestehende Dreiseithof Dresdner Str. 34 ist ein Einzeldenkmal gemäß SächsDSchG.

Der mittlere Teil / Scheunengebäude ist baufällig und steht zur Disposition. Er ist zu sanieren oder durch ein neues Gebäude mit gleicher Kubatur zu ersetzen.

Der unter dem Scheunengebäude befindliche Gewölbekeller ist zu erhalten.

Für genehmigungspflichtige Vorhaben an Kulturdenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §§ 12 bzw. 14 SächsDSchG erforderlich.

III.2 ARCHÄOLOGIE

III.2.1 Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind archäologische Grabungen unter Leitung des Landesamtes für Archäologie durchzuführen. Zwischen diesem und dem Veranlasser der Bauarbeiten ist über die archäologische Grabungen eine Vereinbarung zu schließen. Gemäß § 14 Abs. 3 SächsDSchG trägt im Rahmen der Zumutbarkeit der Verursacher (Bauherr) die Kosten. Die verbindliche Festlegung der Kosten erfolgt per Bescheid durch das Regierungspräsidium Dresden.

III.2.2 Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige vorher ausreichend zu unterrichten.

III.2.3 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie, Tel. 0351/ 81 44 50, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 SächsDSchG wird verwiesen.

III.2.4 Die Textpassagen nach Ziffer III.2.2 und III.2.3 sind schriftlich im Wortlaut den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

IV. HINWEISE

IV.1 GRUNDWASSER

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 45 SächsWG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Eventuell vorhandene Grundwasserbeobachtungsrohre sind zu schützen.

IV.2 BODENSCHUTZ

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), §§ 3 und 8
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 2 Abs. 1 Nr. 4
- Sowie: BBodSchG, BBodSchV, SächsABG

Das Merkblatt des Staatlichen Umweltfachamtes Radebeul "Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" vom Dezember 1993 wurde inzwischen zurückgezogen, die bodenschutzfachlichen Aspekte des Merkblattes sind jedoch zu beachten. Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind folgende Forderungen des Bodenschutzes bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

IV.2.1 Erdaushub

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Die Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich, soweit technisch möglich, anzustreben.

IV.2.2 Bodenarten

Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen.

IV.2.3 Oberboden (Mutterboden)

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

IV.2.4 Unterboden / mineralischer Untergrund

Dieser ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Mit überschüssigem Boden ist gemäß Ziffer IV.2.1 zu verfahren.

IV.2.5 Durchmischung von Boden

Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

IV.2.6 Anschüttungen

Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Anschüttungen im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle oder im Zuge einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden. Im Falle einer zusätzlichen Verwendung von Fremdmaterial für Anschüttungen sind nur Materialien des Zuordnungswertes Z 0 der TR Regeln der LAGA, Teil Boden zum Einsatz zu bringen.

IV.3 ABFALLENTSORGUNG

- IV.3.1 Die Anmeldung und Entsorgung von Abfällen hat gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Meißen zu erfolgen. Es sind ferner die Merkblätter I und II des Abfallwirtschaftsamtes des Landkreises Meißen zu beachten. Es besteht Anschlußzwang für Abfälle zur Beseitigung.
- IV.3.2 Standplätze für Müllbehälter sind vorzusehen, sie sind außerhalb des Wendebereiches von Müllfahrzeugen anzuordnen.
- IV.3.3 Bei notwendigen Abbrucharbeiten ist die untere Abfallbehörde miteinzubeziehen.

IV.4 BRANDSCHUTZ

- IV.4.1 Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist folgender Löschwasserbedarf zu gewährleisten:
1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden.
- IV.4.2 Die Einbaurichtlinie für Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Abstände der Hydranten dürfen 120 m nicht überschreiten.
- IV.4.3 Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend § 5 SächsBO anzulegen. Sie müssen der DIN 14 090 entsprechen.

IV.5 MEDIEN

IV.5.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung für das Bebauungsplangebiet ist gesichert.

IV.5.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet ist gesichert.

IV.5.3 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Fernwärmevorzugsgebiet. Ein Anschluss an der Südostecke des Plangebiets ist vorhanden.

IV.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Bebauungsplangebiet ist gesichert.
Die vorhandene Trafostation kann in Richtung Dresdner Straße verlegt werden.

IV.5.5 Telekommunikation

Ein Anschluss an das Fernmeldenetz der Telekom ist möglich.

IV.5.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes ist gesichert. Ein Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Leinpfad ist möglich.
Auf dem Grundstück sind Regen- und Schmutzwasserleitungen im Trennsystem zu errichten.

IV.5.7 Medienversorgung

Zur Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie ist ein Erschließungsvertrag zwischen den Meißner Stadtwerken (MSW) und dem Maßnahmenträger abzuschließen.
Bezüglich der Umverlegung der 20 kV-Kabeltrasse und der Trafostation ist eine Vereinbarung zwischen den Meißner Stadtwerken und dem Maßnahmenträger abzuschließen.

IV.5.8 vorhandenes Kommunikationskabel

Entlang des Radweges/Leinpfades verläuft ein Kommunikationskabel der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes. Die volle Gebrauchsfähigkeit des Kabels während des gesamten Bauzeitraumes ist sicherzustellen. Bei Leitungseinbindungen von Abwasser in die unter dem Radweg/Leinpfad liegenden Abwasserkanäle hat deshalb eine Prüfung durch den Sachbereich Nachrichtenwesen beim Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg stattzufinden.

IV.6 ERSCHLIESSUNG

Zur Sicherung der Erschließung ist ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Meißen und dem Maßnahmenträger abzuschließen.

IV.7 HOCHWASSERSCHUTZ

IV.7.1 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Wasserrechtsverfahren nach § 100 Abs. 2 SächsWG zu führen, in dem nachgewiesen wird, dass das Abflussverhalten der Elbe im Hochwasserfall nicht verschlechtert wird, sowie dass vorhandene Wasserrückhalteflächen, die durch die Bebauung beseitigt werden, vollständig durch neu zu schaffende Wasserrückhalteflächen ausgeglichen werden, einschließlich Festlegung des Realisierungszeitraumes dieser Ausgleichsmaßnahme.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ferner ein Maßnahmenplan zu erarbeiten, aus dem die ausreichende Hochwasserschutzvorsorge für Menschen und Güter hervorgeht.

IV.7.2 Da das Gelände im Hochwasserbereich der Elbe liegt, dürfen Baumaterialien, Erdaushub und Baumaschinen nur kurzzeitig zwischengelagert werden. Bei steigendem Wasserstand muss eine Beräumung innerhalb von 24 Std. möglich sein. Anschüttungen und Andeckung von Aushubmassen im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) Dresden am Ufer der Elbe sind nicht zulässig.

-19-

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „PFLEGEHEIM DRESDNER STRASSE 34“
(mit grünordnerischen Festsetzungen)

BEGRÜNDUNG nach § 9 ABS. 8 des BauGB

Stand 16.03.2001

1. Plangebiet, Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in der Stadt Meißen, rechtselbisch, vom Elbufer nur durch den Leinpfad und die Elbwiesen getrennt, ca. 500 m elbaufwärts der Eisenbahnbrücke.

Es wird im Norden durch eine städtische Gärtnerei und ein gründerzeitliches Wohnhaus mit gewerblich genutzter Hofbebauung begrenzt, im Westen durch den Leinpfad, im Süden durch ein Wiesengrundstück und einen ehemaligen Dreiseithof. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Dresdner Straße.

Im westlichen Teil des Plangebietes, in das Nachbarflurstück hineinragend, befindet sich ein leerstehender, vierstöckiger Geschossbau, der ursprünglich als Kindergarten errichtet wurde. Im östlichen Teil, direkt an der Dresdner Straße, steht ein unter Denkmalschutz stehender Dreiseithof mit auffälligem Scheunenteil, ebenfalls leerstehend.

Das Gelände fällt von ca. 107 m üHN im Osten an der Dresdner Straße auf ca. 102,5 m üHN im Westen des Plangebietes ab. Im direkten Umfeld des ehemaligen Kindergartens ist das Gelände teilweise um 2 bis 3 m gegenüber der Umgebung angehoben worden. Die an der westlichen Grenze des Plangebietes befindliche Stützmauer, grenzt das Plangebiet zum Leinpfad ab, der etwa 1,5 m tiefer, auf ca. 101 m üHN liegt.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 8.210 m² groß.

2. Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsplan Sachsen ist Meißen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Dresden festgesetzt. Es ist Schwerpunkt im Städtetourismus und liegt in einem Gebiet, welches für die Entwicklung des Fremdenverkehrs geeignet ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gestaltungs- und Werbesatzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen“ Meißen, Stand 08.03.1995 (Beschluß-Nr. 06-09/95).

3. Zweck und Ziele der Planung

Gemäß BauGB § 1 Abs. 5 ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Um dieses Planungsziel zu erreichen, soll das innerstädtisch vorhandene, ungenutzte und voll erschlossene Plangebiet als Standort für einen Ersatzbau von zwei bestehenden, städtischen Altenpflegeheimen, die aufgrund der Heimmindestverordnung nicht mehr weiterbetrieben werden dürfen, genutzt werden. Im bestehenden Dreiseithof sollen Altenwohnungen eingerichtet werden.

4. Städtebauliche Gestaltung

Der bestehende Dreiseithof im östlichen Bereich des Plangebietes wird erhalten, ggf. kann der Scheunenteil durch einen Ersatzbau in gleicher Kubatur ersetzt werden. Der Pflegeheim-Neubau gliedert sich in zwei winkelförmige dreigeschossige Baukörper, die über einen Glasverbindungs-gang in allen Geschossen untereinander verbunden sind.

Von der Gestaltung her soll an die gründerzeitliche, für den Stadtteil Cölln typische, Villenbebauung des 19. Jahrhunderts angeknüpft werden mit Sockelausbildung des Erdgeschosses und Walmdach mit flacher Dachneigung ca. 20 bis 25 °. Da diese Gebäude sehr oft eine Schieferdeckung hatten, ist hier für den Neubau eine Dachdeckung in mittelgrauer bis anthrazitfarbiger Oberfläche vorgesehen, ohne jedoch den Baustoff Schiefer zu übernehmen.

Aufgrund der relativ großen funktionsbedingten Gebäudetiefe des Pflegeheimes verhindert die flache Dachneigung zudem, dass hohe, dominante Dachkörper entstehen. Insgesamt wird so erreicht, dass die Firsthöhen des Pflegeheimes niedriger sind, als die Firsthöhen der Bebauung an der Dresdner Straße. Auf diese Weise fügt sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung ein.

Am Übergang zum Elbufer und nach Norden hin zur künftigen Schulsportfläche der Johannes-schule werden heimische Laubbäume geplant. Im Vorfeld des geplanten Pflegeheimneubaus zur Elbseite hin ist eine Obstbaumwiese vorgesehen. Nach Süden hin als Übergang zum benachbar-ten Grundstück, das im Rahmenplan der Stadt Meißen für allgemeines Wohnen vorgesehen ist, ist eine Begrünung der Grundstückseinfriedung vorgesehen.

So wird durch Gebäudehöhen, Dachlandschaft und Begrünung der Grundstücke bei maßvoller Verdichtung die gestalterische Eingliederung in das Stadtgebiet und der harmonische Übergang zur Elbufer-Landschaft gewährleistet.

5. Wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es sind nur Nutzungen als Pflegeheim und als Altenwohnanlage zugelassen.

Bauflächen für Pflegeheime in Stadtlage sind für die Integration der alten Menschen erforderlich. Der Standort ist dafür überaus geeignet, weil er gleichzeitig eine hohe Wohnqualität im grünen, elbnahen Bereich bietet. Dies ist für alte Menschen, die kaum noch mobil sind, sehr wichtig. Zu- dem ist der Standort voll erschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage wurde die Grundflächenzahl, die Zahl der Geschosse, die Gebäudehöhen und damit das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet sind die Wandhöhen und Dachneigungen als Höchstgrenzen angegeben und be- ziehen sich auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH).

Mit den angegebenen Maßen und der baulichen Nutzung ist die gestalterische Planungsabsicht festgesetzt. Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist so gewählt, daß sowohl die erfor- derlichen Geländebewegungen möglichst gering gehalten werden können, und verträgliche An- schlüsse zu den Grundstücksgrenzen möglich sind, als auch dass dem Hochwasserschutz in aus- reichendem Maße Rechnung getragen wird.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Anordnung der Baufenster festgesetzt. Hierdurch wird die geplante städtebauliche Struktur ausgewiesen.

Für das Pflegeheim sind zwei winkelförmige Baukörper vorgesehen. Die Baufenster sind von Baugrenzen umschlossen.

Für den Ersatzbau des Scheunenteils des Dreiseithofes wird im Innenhofbereich zur Erhaltung der Charakteristik des Raumes eine Baulinie ausgewiesen.

Der Stellung der baulichen Anlagen kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind die Richtungen der Firste und Dachneigungen angegeben. Auf diese Weise wird eine Einbindung in die bestehende Stadt- und Parzellenstruktur erreicht.

5.4 Stellplätze

Im Plangebiet sind aufgrund der Charakteristik der vorgesehenen Nutzung keine Garagen zuläs- sig und überdeckte Stellplätze stark eingeschränkt. Um die versiegelte Fläche nicht unnötig zu er- höhen, muß der Oberflächenbelag der Stellplätze wasserdurchlässig sein.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Für die harmonische Einfügung in die benachbarte Bebauung sind gestalterische Festsetzungen notwendig. Das Baugebiet soll einen der Nutzung als Wohngebiet zuträglichen und lebendigen Charakter erhalten und im wesentlichen den Gestaltungsabsichten der Gestaltungs- und Werbe- satzung „Elbtal und angrenzende Hanglagen“ Meißen entsprechen. Hinsichtlich der Dachgestal- tung des Neubaus wird aus den in Ziffer 4 beschriebenen Gründen von der Satzung abgewichen. Dies ist nach § 11 der Satzung möglich.

Um der Lage des Plangebietes unmittelbar an den Elbwiesen gerecht zu werden, sind grünplanerische Festsetzungen zum Baumbestand, zu Baumarten und zur Gestaltung der Freiflächen ausgewiesen.

Die Gebäudehöhen bzw. die Anzahl der Geschosse sind ausgehend von der Nachbarbebauung festgelegt worden. Ein landschaftsverträglicher Stadtrand mit guter Durchgrünung ist vorgesehen.

Um das Erscheinungsbild der umgebenden Villenbebauung, insbesondere an der Dresdner Str. aufzunehmen, sind im Plangebiet für das Pflegeheim Walmdächer mit 20-25 ° Dachneigung vorgeschrieben und die Aufbauten in Form von Gauben ausgeschlossen, ebenso wie die Ausstattung im Bereich der Dächer mit Antennenanlagen und Parabolspiegeln. Außerdem sind Flächen für Solarenergiegewinnung durch gestalterische Festsetzungen aus Gründen des Umweltschutzes möglich, aber nur in gestalterisch vertretbarem Umfang zulässig - ¼ der jeweils zugehörigen Dachflächen.

Mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden Festlegungen zum bestehenden Dreiseithof hinsichtlich Dachgestaltung, untergeordnete Bauteile, Zugangssituation und möglichem Ersatzbau für den Scheunenteil getroffen und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Durch die Ausschließung von grellen, hochglänzenden Bauteilen soll ein angenehmes, dezentes, der Nutzung zuträgliches Erscheinungsbild geschaffen werden. Für die Außenwände ist ein Verputz vorgeschrieben, entsprechend der Gestaltungssatzung, um ein ortstypisches Aussehen der Gebäude zu gewährleisten.

Nebenanlagen sind bis auf den Pavillon an der Westseite ausgeschlossen.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

6.1.1 Äußere Erschließung

Die Zufahrt auf das Plangebiet/Grundstück erfolgt über die Dresdner Straße. Es ist eine nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastung zu erwarten.

6.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung/Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Im Bereich der Vorfahrt am Haupteingang des Pflegeheimes wird ein Wendekreis für 2-achsige LKW's ausgebildet. Zwischen bestehendem Dreiseithof und geplantem Pflegeheim ist die Anlieferung für das Pflegeheim vorgesehen. Die Einmündung dieser Anlieferung in die Stellplatzzufahrt ist als Wendefläche für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung wird im Trennsystem geführt.

6.2.1 Schmutzwasser

Häusliches Abwasser wird dem neu gebauten Schmutzwasserkanal im Leinpfad zugeführt. Für das Plangebiet ist ein Anschluß an diesen Schmutzwasserkanal zu schaffen.

6.2.2 Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers von Dach- und Verkehrsflächen erfolgt über den Mischwasserkanal im Leinpfad. Nach Ausbau des städtischen Abwassersystems wird dieser Mischwasserkanal Regenwasserkanal. Der bestehende Abwasseranschluß des ehemaligen Kindergartens kann als Regenwasseranschluß weiterverwendet werden.

6.3 Zuführung der technischen Medien

6.3.1 Trinkwasser und Gas

Nach Aussage der MSW ist die äußere medientechnische Erschließung bis zur Plangebietsgrenze gesichert.

6.3.2 Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Fernwärmeevortzugsgebiet. Ein Anbindepunkt im Bereich der südöstlichen Ecke des Grundstücks ist vorhanden.

6.3.3 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gesichert.

Die bestehende Trafostation ist in Betrieb. Es ist jedoch möglich, sie zurückzubauen und durch eine Kompaktrafostation im Bereich der Zufahrt von der Dresdner Str. zu ersetzen.

6.3.4 Zwischen dem Maßnahmenträger und der MSW ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Eine Entsprechende Vorabstimmung zwischen MSW und Maßnahmenträger ist erfolgt.

6.4 Telekommunikation

Es ist davon auszugehen, dass ein Anschluß an das Telekommunikationsnetz möglich ist.

7. Umweltbelange

7.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsstandorte bekannt.

7.2 Erdmassenausgleich

Ein Erdmassenausgleich im Plangebiet ist möglich. Das angefüllte Gelände im Bereich des ehemaligen Kindergartens kann abgetragen werden und zur Geländemodellierung im Bereich des geplanten Pflegeheimes verwendet werden.

7.3 Baugrund

Die natürliche Baugrundsichtung unterteilt sich in zwei Teilbereiche. Etwa in der Mitte des Plangebietes verläuft der Grenz- bzw. Übergangsbereich der Elbaue mit den tieferreichenden Auelehmen und -sanden sowie den Tallehm- und -sandsedimenten der etwas höhergelegenen Flußterrasse. Ein Baugrundgutachten der Baugrund Dresden Ing.gmbH vom 24.10.2000 liegt vor.

7.4 Eingriffe in die Natur und Landschaft

Zur Sicherung und Wahrung der naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Interessen ist es nach § 65 des SächsNatSchG möglich, die grünordnerischen Belange durch Beschreibung des Grundstückes und der daraus resultierenden Forderungen für die Grünordnung zu sichern. Als Maßnahmenkonzept wird folgendes vorgeschlagen:

- Der vorhandene gesunde Baumbestand, insbesondere an der Westgrenze des Plangebietes, ist mit einer Pflanzbindung belegt, d. h. die ausgewiesenen Bäume sind zu erhalten und zu unterhalten.
- Der gesamte westliche elbnahe Bereich wird mit einer dichten Baumpflanzung aus heimischen Laubbäumen versehen.
- Östlich davon, direkt daran anschließend, ist eine Fläche ausgewiesen, auf der eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen ist.
- Weiter Bäume bzw. Baumgruppen innerhalb des Plangebietes werden mit heimischen Laubbäumen durch Pflanzgebot festgesetzt.
- Die Längsfassaden der beiden Baukörper an der Nordseite sollen mit Schling- oder Kletterpflanzen eingegrünt werden.

7.5 Hochwasserschutz

Das Baugrundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Elbe und wird beim hundertjährigen Hochwasser, das mit ca. 104,5 müHN angenommen wird, teilweise überflutet. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden folgende Maßnahmen getroffen.

Die Brüstungen von Fenstern im Erdgeschoss werden höher als 104,5 müHN angeordnet. Dort wo dies nicht möglich ist, sowie vor den Hauseingängen wird durch einen Sandsackverbau verhindert, dass das Erdgeschoss überflutet wird. Über eine aussenliegende Fluchttreppe sind zwei Hauszugänge auch beim hundertjährigen Hochwasser trockenen Fußes erreichbar.

Der durch die Neubebauung fehlende Stapel-/Überschwemmungsraum für das Hochwasser kann am Standort vollständig kompensiert werden. Zum einen durch den Abriss des ehemaligen Kindergartens und den Abtrag der Erdanschüttungen in diesem Bereich auf das ursprüngliche Geländeneiveau, zum anderen durch die Absenkung einer Teilfläche des Grundstückes sowie der städtischen Teilfläche des ehemaligen Kindergartens um ca. 50 cm. Positiv wirkt sich zusätzlich aus, dass durch den Abriss des ehemaligen Kindergartens und den Abtrag der Erdanschüttungen der Abflussraum der Elbe vollständig frei gemacht wird.

Wegen der Unterschreitung der Hochwassermarken von 104,5 müHN durch die Erdgeschossfußbodenhöhe, die mit 103,6 müHN festgelegt ist, muss der Bauherr mit schriftlicher Erklärung die Stadt Meißen von etwaigen Ansprüchen durch Schäden infolge Hochwassers freistellen. Diese Erklärung muss als Voraussetzung für die Baugenehmigung vorliegen.

Betr.: NEUBAU PFLEGEHEIM DRESDNER STRASSE 34, MEISSEN

Hier : GRÜNORDNUNGSPLANUNG

VERZEICHNIS DER UNTERLAGEN

-Deckblatt -

Erläuterungsbericht

Pläne: Nr. 801 A Bestandsplan	M= 1:500
Nr. 821 A Massnahmenplan	M= 1:500

Aufgestellt: Stuttgart, den 11.01.2001
 16.03.2001

Architekt:

Architektenpartnerschaft Meissen, Kötitzer Strasse 24, 01640 Coswig

Hubert Reich, Dipl. Ing., freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
Fleiner Strasse 21 b+d, 70437 Stuttgart, Tel.: (0711)84 00 64, Fax: (0711) 84 73 00

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN PFLEGEHEIM DRESDNER STRASSE 34, MEISSEN

- Mit – Biotopflächenbilanz
- Baumbilanz
- Versiegelungsgrad
- Bestand/ Massnahmen

TEXTTEIL

INHALTVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
2.	Erfassung und Bewertung des Bestandes	2 – 3
3.	Bewertung / Bestand	3
4.	Konfliktsituation / GOP – Zielsetzung	3 - 4
5.	Massnahmen - Biotoptypen/ Zielkonzept	4 - 5
6.	Zeitrahmen – Massnahmen	5
7.	Schlussbemerkung	5
8.	Anhang 1: Pflanzenartenspektrum – Bestand	6
9.	Anhang 2: Pflanzenliste – Massnahmen	7

Aufgestellt mit:

Architektenpartnerschaft Meissen, Kötitzer Strasse 24, 01640 Coswig

Stuttgart, den 11.01.2001/16.03.2001

Hubert Reich, freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
Fleiner Strasse 21 b+d, 70437 Stuttgart, Tel.: (0711) 84 00 64, Fax: (0711) 84 73 00

Textteil zum Grünordnungsplan

Betr.: Pflegeheim im Dresdner Strasse 34, Meissen

Hier : Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan

Erläuterung zum Grünordnungsplan

1.0 Vorbemerkung / Erfordernis der Planung

- Der Standort des geplanten Pflegeheimes liegt im Stadtteil Meissen-Cölln.
- Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es erforderlich, einen Grünordnungsplan zu erstellen, um die naturschutzrechtliche Belange des Bauvorhabens fachlich beurteilen zu können.

2.0 Erfassung des Bestandes

Landschaftsraum:

- Das Planungsgebiet liegt landschaftsräumlich im Elbetal, auf der Niederterrasse, südöstlich des Stadtzentrums, zwischen Leinpfad und Dresdner Strasse.
- Das leicht geneigte Gelände (102,40 – 107,00 NN) ist begrenzt durch Ufermauer und Leinpfad,
- Westlich schliesst die Elbaue mit Auwiesen und Elbe an.
- Nördlich des Geländes schliesst ein Gärtneriegelände an
- Südlich davon eine Grün - Brachfläche.

Der Bestand / Bewertung, allgemein

- Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 0,83 ha.
- Für den Grünordnungsplan wurde eine Randzone mituntersucht..

Einzelflächen / Biotoptypen:

2.1 Gebäude / Dachflächen : A0 gemäß NatSchAVO

Dreiseithof (schlechter Bauzustand, leerstehend) ,Lagerschuppen (Gärtnerei), ehem. Kindergarten (asbestbelastet, leerstehend) mit geneigten Dachflächen.

2.2 Belagsflächen: A0 gemäß NatSchAVO

Versiegelte Flächen-Betonbelag, Ort beton (teilweise verwittert), Platten, Pflaster, z.T. mit junger Fugen - Ruderalflur (Artenliste - Anhang 1)

2.3 Grünflächen: A2 gemäß NatSchAVO

- Rasenflächen, artenarm
- Grünfläche aus aufgelassener Rasenfläche, z.T. mit Gehölzsukzession
- Gehölzsukzession, aus aufgelassenen Gärten und Grünflächen
- (Artenliste - Anhang 1)

2.4 Baumbestand / Gehölze: A4 gemäß NatSchAVO

Bei dem Baumbestand auf dem Gelände handelt es sich hauptsächlich um:

- Kanadische Pappeln/ Populus x canadensis, etwa 20 Jahre alt, entlang Ufermauer-Leinpfad, sowie verschiedenen Laub- und Nadelbäume, Obstbäume, z.T. überaltert und beschädigt. (Sh. Bestandsplan.)
- Sowie Gehölzsukzessionen von überwiegend Ziersträuchern aus den aufgelassenen Gärten (Dreiseithof) und Grünflächen von Kindergarten, Gärtner einutzung.

3.0 Bewertung des Bestandes

Nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes der Landschaftspflege, und Erholungsvorsorge:

3.1 Landschafts- und Erholungspotential

- Stark -durchgrünter Siedlungsrandbereich mit z.T. landschaftsprägendem Baumbestand, in wertvollem Landschaftsraum Elbetal.
- Für die Erholung derzeit nicht nutzbar, da Gelände seit Jahren ohne Nutzung ist (Dreiseithof und ehem. Kindergarten).
- Auch als Landschaftskulisse nicht akzeptabel, da der hohe viergeschossige Baukörper des ehem. Kindergartens im elbnahen Bereich stark störend wirkt.
- Teilfläche wird von angrenzendem Gärtnereibetrieb genutzt.

3.2 Klima-Wasser-Bodenpotential

- Durch den hohen Anteil von Grossgrün, Grünflächen, Ruderalflur, ist ein gutes Niederschlagswasserrückhaltevermögen gegeben.
- Die Grundwasserneubildungsrate ist dadurch positiv einzuschätzen, aufgrund der bisherigen Nutzung und des aufgelassenen Zustandes.
- Das Bodenpotential ist vermutlich im Bereich der Grünlandflächen intakt. Die übrigen Flächen mit Bebauung, Belagsflächen/ Lagerflächen, können durch Schadstoffeintrag beeinträchtigt sein.

3.3 Arten- und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

- Grundsätzlich handelt es sich hier weitgehend um „junge Biotoptypen“ des Baumbestandes, Sukzessions-, Brach- und Ruderalflächen.
- Diese sind in den benachbarten Gebieten, nördlich und südlich davon in ähnlichen Ausprägungen vorhanden (gleicher Gebietstyp), in Form von artenarmen Grün- und Freiflächen der gärtnerischen Nutzung nördlich und von überwiegend Grünbrachen im südlich angrenzendem Grundstück.
- Das Gebiet westlich des Grundstückes, das Grünland der Elbaue ist als wertvoll einzustufen.

4.0 Konfliktsituation, durch den Eingriff der Neubau-Massnahme, Zielsetzung GOP – Massnahmen

4.1 Eingriff – Neubau Pflegeheim

Durch den gepl. Bau des Pflegeheimes erfolgt eine weitgehende Veränderung des Gesamtgeländes (ca. 0,83 ha):

- Das Gelände wird umgestaltet, durch die neuen Nutzungsziele und deren Flächenfunktionen .
- Der Baum- und Grünbestand kann deshalb nur in der westl. Randzone zur Elbe erhalten werden.

4.2 Zielsetzung für die grünordnungsplanerischen Massnahmen

- Erhaltung der Grundwasser- und Bodensituation., Bodenabtrag/ Bodeneinbau und Massenausgleich im Grundstück, Geländegestaltung mit Berücksichtigung des Elbe – HHW- Retentionsraumes (Boden, Wasserhaushalt)
- Neupflanzung von Baumgruppen und Einzelbäume zur Einbindung der Gebäude am Siedlungsrand zur Elbaue , Verwendung von standorttypischen Arten.(Landschaftsbild)
- Ausgleich für die Gehölzsukzessionen, Rasen- und Grünbrachen durch Neuanlage von Gärten, Grünanlagen. (Arten- und Lebensgemeinschaften)
- Verbesserung des Kleinklimas- und Wasserhaushalt durch grossflächige Niederschlagwasserretention auf dem Gelände. (Klima, Wasserhaushalt)

- **Übergeordnete Zielsetzungen - Landschaftsraum:**
- Gestaltung der Freiflächen des Grundstückes Dresdner Strasse 34 als Baustein im Siedlungsrand der Elbe - Aue , durch landschaftstypische Elemente, wie aue-typische Baumreihen und Baumgruppen, Obstwiesen - Elemente, Einzelbäume und Baumgruppen.

5.0 Massnahmen Zielkonzept-Biototypen

Mit der Freiflächengestaltung des geplanten Pflegeheimes werden die naturschutzrechtlichen Belange entsprechend dem Bestand, in veränderter Form neu entwickelt, mit der Zielsetzung Erhaltung und Verbesserung der Situation, und Minimierung des Eingriffs durch die Neubaumassnahmen, nach ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten:

Neue Flächenfunktionen / Inhalte / Auswirkungen auf den Naturhaushalt

5.1 Gebäudedachflächen nicht begrünt, geneigt

- Dachfläche Dreiseithof - Bestand, Dachflächen - Pflegeheim, zwangsläufig hoher Versiegelungsgrad.

5.2 Bodenfläche versiegelt, (Asphaltdecke)

Beschränkt auf die Zufahrten und zu den Stellplätzen, geringere Fläche als Bestand.

5.3 Rasenpflaster – und PKW-Stellplätze, Feuerwehzufahrten

- Als wasserdurchlässige, durchgrünte Belagsoberfläche, in Rasenpflaster oder z.T. Schotterrasen (Feuerwehr), zur Verbesserung des Boden / Wasserhaushaltes.
- (Ausgleich / Verbesserung durch Entsiegelung)

5.4 Pflastersteinbelag für Höfe, Plätze, Wege

- Wasserdurchlässige Pflasterflächen mit Sandfugen, für die Oberflächengestaltung der Höfe und Wege.
- Verbesserung von Boden / Wasserhaushalt / Landschaftsbild
- (Ausgleich für entfallende Flächen)

5.5 Grünanlagen

- Neuanlage von naturnah gestalteten Grünflächen, als Pflanz- und Rasenflächen zur Eingrünung der Baukörper und Flächengliederung.
- Verbesserung aller Schutzgüter - Naturhaushalt.
- (Ausgleich für entfallende Gehölzsukzession, Rasen- und Grünlandbrache)

5.6 Erhaltung Baumbestand / Neupflanzung

- Erhaltung der Laubbäume (Pappeln , Spitzahorn) Westseite zur Elbaue. Langfristiger Ersatz durch Silberweiden. Erhaltung - Walnussbaum .
- Neupflanzung von grosskronigen und kleinkronigen heimischen -standort- und landschaftstypischen Laubbaumarten, zur Wiederherstellung des typischen Landschaftsbildes des Siedlungsrandes zur Elbaue.
- Baumneupflanzung
 - Aus kleinklimatischen Gründen , Beschattung / Verdunstung
 - Aus gestalterischen Gründen, Gliederung der Neubebauung und Freiflächen.
 - Förderung von Arten- und Lebensgemeinschaften, durch Anpflanzung von überwiegend heimischen Arten.
- Artenspektrum:
 - Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus)
 - Eschen (Fraxinus excelsior – Sorten)
 - Eiche, (Quercus robur)
 - Linden (Tilia coradara, Tilia platyphyllos)
 - Silberweide (Salix alba 'Liempde')
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Rosen, Zier- und Wildsträucher
- Pflanzenliste sh. Anhang 2
- Ausgleich für entfallenden Baum- und Gehölzbestand

5.7 Wasserhaushalt

Niederschlagswasser:

- Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes wird vorgeschlagen, das Niederschlagswasser von Fusswegen und Freiflächen offen-grossflächig abzuleiten in die Grünflächen. (Erhaltung und Förderung der Grundwasserneubildung)

6.0 Zeitrahmen der Massnahmen

- Durchführung mit Fertigstellung / Inbetriebnahme Neubau Pflegeheim

7.0 Schlussbemerkung

Mit dem Neubau des Pflegeheimes in Meissen - Cölln, Dresdner Strasse 34, ist eine landschaftsraumtypische und ökologisch-orientierte Freiflächengestaltung geplant.

- Der Eingriff in den Naturhaushalt, bedingt durch die Neubaumassnahme, kann durch die aufgeführten Massnahmen weitgehend minimiert werden.

Aufgestellt für die Architektenpartnerschaft Meissen
Stuttgart, den 11.01.2001/16.03.2001

Hubert Reich, Landschaftsarchitekt

Anhang 1 Pflanzenartenspektrum Bestand
Anhang 2 Pflanzenliste – Massnahmen

Anhang 1

Pflanzenartenspektrum – Bestand

Betonbelag/Pflaster und Platten, mit geringem Anteil von Fugen-Ruderalflur

- Gemeiner Beifuss, *Artemisia vulgaris*
- Echte Kamille, *Matricaria chamomilla*
- Sandrohr, *Calamagrostis epigeios*
und andere Gräser, z.B., Trespe, Bromus-Arten

Vereinzelt:

- Kanadische Goldrute, *Solidago canadensis*

Grünlandbrache, aufgelassene Rasenfläche

- Glatthafer, *Arrhenaterum elatius*
- Quecke, *Agropyron repens*
- Gemeiner Beifuss, *Artemisia vulgaris*
- Brennessel, *Urtica dioica*
- Kanadische Goldrute, *Solidago canadensis*
und Gräser, wie *Festuca*, *Poa*, *Bromus*, *Dactylis* u.a.

Vereinzelt:

- Gehölzsukzession aus:
 - Hundrose, *Rosa canina*
 - Eschenahorn, *Acer negundo*
und andere Gehölzsämlinge

Gehölzsukzession aus aufgelassenen Gärten und Parkanlagen

- Forsythie, *Forsythia intermedia*
- Flieder, *Syringa vulgaris*
- Deutzien, *Deutzia floribunda*
- Brombeere, *Rubus*
- Spierstrauch, *Spierea*
- Bastard - Indigo, *Amorpha fruticosa*
- sowie: Gehölzsämlinge

Anhang 2

Pflanzenartenspektrum – Neupflanzung

Pflanzgebote

PFG 1 und 1a

Für die Neuanlage der Grünflächen (Park- und Gartenflächen), sind folgende Baumarten zu verwenden:

Hauptarten:

- Ahorn Acer platanoides, Acer pseudopanus
- Eschen Fraxinus excelsion – Sorten

Einzelbäume:

- Eiche Quercus robur
- Linden Tilia cordata, Tilia platyphyllus
- Silberweide Salix alba
- Kastanie Aesculus hippocastanea
- Walnuss Juglans regis

Kleinbäume:

- Hainbuche Carpinus betulus
- Feldahorn Acer campestre
- Vogelkirsche Prunus avium
- Chin. Wildbirne Pyrus call. 'Chanticleer'

PFG 2 Obstbäume

Obstgehölz - Hochstämme von schädlingsresistenten regionaltypischen Obst - Sorten von Apfel, Birne, Zwetschge, Kirschen.

PFG 3 Fassadenbegrünung

Selbstklimmende:

- Wilder Wein Parthenocissus – Arten und Sorten
- Efeu Hedera helix

Mit Kletterhilfen, Rankgitter, Spannseilen:

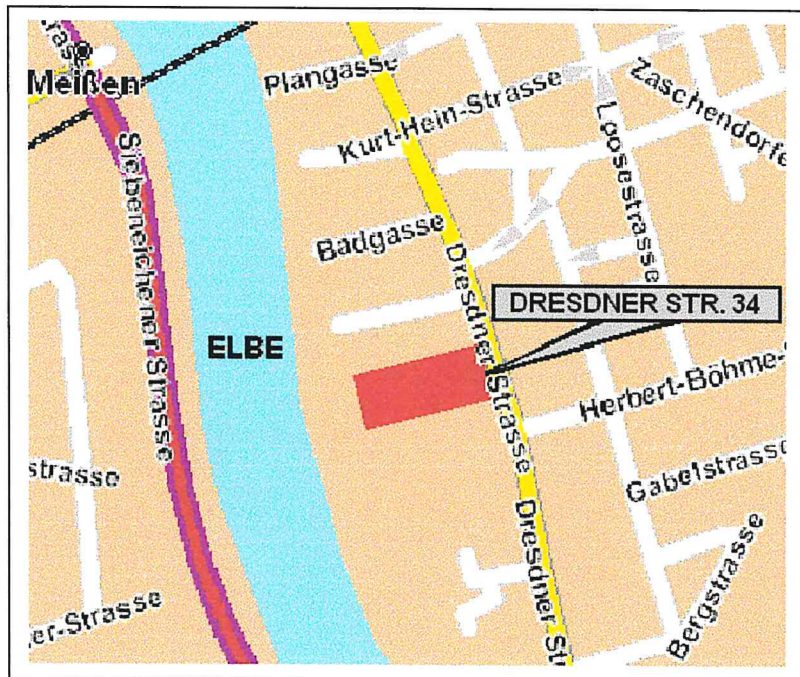
- Anemonen – Waldrebe, Clematis montana
- Blauregen Wistaria floribunda
- Pfeifenwinde Aristolochia macrophylla
- Kletterspindelstrauch Euonymus fortunei
- Kletterrosen in Sorten
- Geissblatt Lonicera - Sorten
- Kletterhortensie Hydrangea petiolaris

PFG 4 Einzelbaum auf Vorplatz

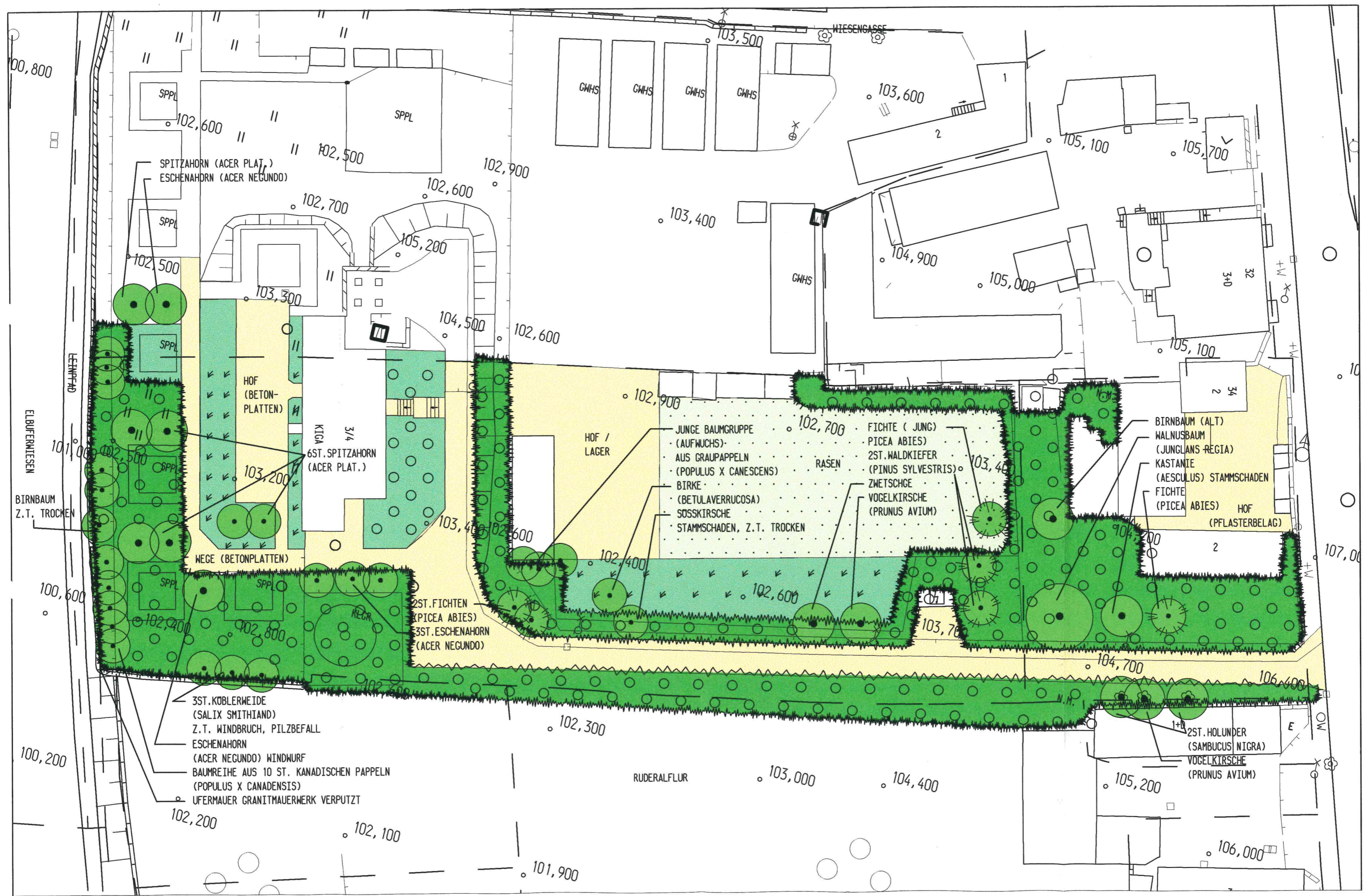
Sommer- oder Winterlinde – Tilia platyphyllos, Tilia cordata

PFG 5 Begrünung der Grundstückseinfriedung

Mit Kletter- und Rankpflanzen. Arten wie PFG 3 - Fassadenbegrünung



PROJEKT: GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "PFLEGEHEIM DRESDNER STRASSE 34" TEIL A: BESTANDSPLAN				PROJEKT NR.: 043/1	
				PLAN NR.: 801	INDEX: C
GEZEICHNET ROHS	GEPRÜFT	FORMAT DIN A3	DATUM 11/01/2001	MASSSTAB 1/500	
ARCHITEKT: ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT MEISSEN KÖTITZER STR. 24 ; 01640 COSWIG ; TEL 03523/73795 ; FAX 03523/73796					
VERMERKE: PLANSTAND 31/01/2001 INDEX B NACH ABWÄGUNGSBESCHLUSS IM STADTRAT MEISSEN PLANSTAND 16/03/2001 INDEX C NACH FÖRMLICHER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)					



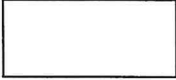
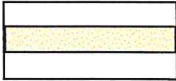
LEGENDE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

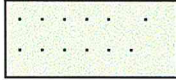
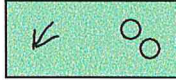
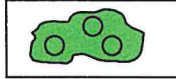
BESTAND

VERSIEGELUNGSGRAD GRUNDSTÜCK

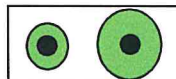
MASSNAHMEN / BIOTOPTYPEN

8.300 QM DAVON:

12 %	995 QM		GEBÄUDEDACHFLÄCHEN, BITUMENPAPPE, ZIEGELDACH U. A.
26 %	2.185 QM		BEFESTIGTE FLÄCHE BETONBELAG (ORTBETON, PLATTEN) MIT GERINGEM ANTEIL VON FUGEN RUDERALFLUR, ARTENARM
38 %	3.180 QM	VERSIEGELTE FLÄCHEN A0 GEMÄSS NatSchAVO	ETWA WIE BESTAND

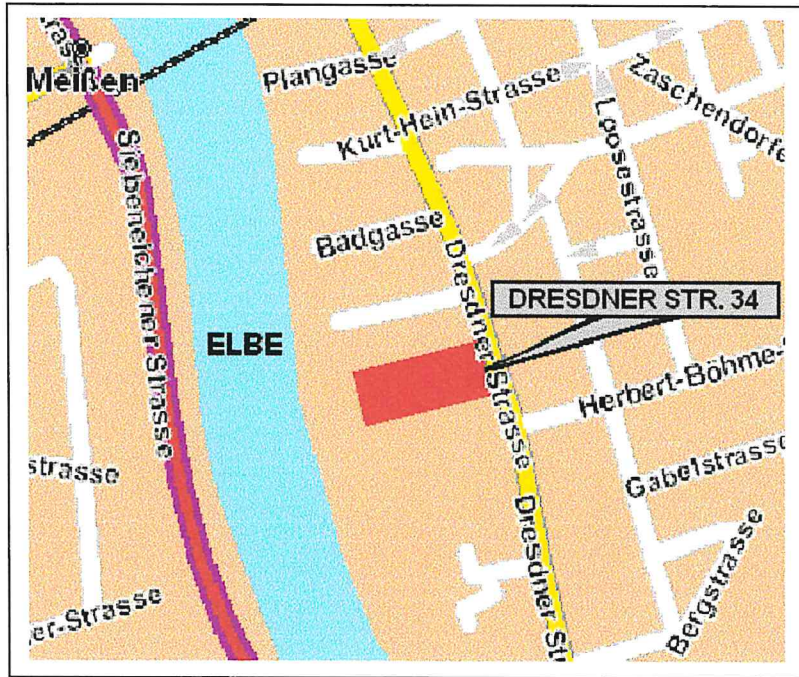
15 %	1.200 QM		RASENFLÄCHE, ARTENARM
10 %	860 QM		GRÜNLANDBRACHE, ARTENARM (AUFGELASSENE RASENFLÄCHEN, Z. T. GEHÖLZSUKZESSION)
37 %	3.060 QM		GEHÖLZSUKZESSION AUS AUFGE- LASSENEN GARTEN- UND GRÜN- FLÄCHEN (Z. B. FORSYTHIA, FLIEDER) ÜBERWIEGEND ZIERSTRÄUCHER MIT RUDERALFLUR, Z. B. BROMBEERE, GOLDRUTE UND GEHÖLZAUFWUCHS
62 %	5.240 QM	BEGRÜNTE FLÄCHEN A2 GRÜNANLAGEN MIT ALTEM BAUMBESTAND A4 GEMÄSS NatSchAVO	

GEHÖLZE STÜCK



BÄUME MIT BEZEICHNUNG /Z. T. VERWERTUNG
(DEUTSCHE / BOTANISCHE NAMEN)

VITALITÄT: 35 ST. GESUNDE BÄUME (STAMM D: 10-50 CM)
7 ST. GESCHÄDIGTE / KRANKE – ABGÄNGIGE BÄUME



PROJEKT:

**GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

"PFLEGEHEIM DRESDNER STRASSE 34"

TEIL B: MASSNAHMENPLAN

PROJEKT NR.:

043/1

PLAN NR.:

821

INDEX:

C

GEZEICHNET

ROHS

GEPRÜFT

FORMAT

DIN A3

DATUM

11/01/2001

MASSTAB

1/500

ARCHITEKT:

ARCHITEKTENPARTNERSCHAFT MEISSEN

KÖTITZER STR. 24 ; 01640 COSWIG ; TEL 03523/73795 ; FAX 03523/73796

VERMERKE:

PLANSTAND 31/01/2001 INDEX B NACH ABWÄGUNGSBESCHLUSS IM STADTRAT MEISSEN

PLANSTAND 16/03/2001 INDEX C NACH FÖRMLICHER BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB)




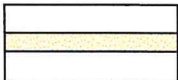
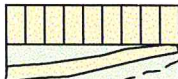
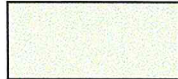
LEGENDE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

MASSNAHMEN

VERSIEGELUNGSGRAD GRUNDSTÜCK

MASSNAHMEN / BIOTOPTYPEN
ZIELSETZUNG

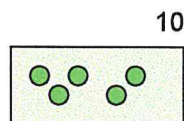
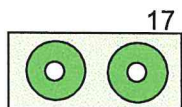
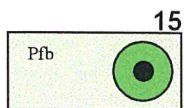
8.300 QM DAVON:

<p>28 %</p> <p>↓</p>	<p>2.300 QM</p> 	<p>GEBÄUEDACHFLÄCHEN, NICHT BEGRÜNT (Z. T. BESTAND)</p>
<p>9 %</p> <p>↓</p>	<p>720 QM</p> 	<p>BODENFLÄCHE, VERSIEGELT (Z. T. BESTAND)</p>
<p>37 %</p> <p>↓</p>	<p>3.020 QM</p> <p>VERSIEGELTE FLÄCHEN A0 GEMÄSS NatSchAVO</p>	<p>ETWA WIE BESTAND</p>
<p>16 %</p> <p>↓</p>	<p>1.350 QM</p> 	<p>BODENFLÄCHE-WASSERDURCHLÄSSIG - RASENPFLASTER-STELLPLÄTZE - WEGEFLÄCHE, PLÄTZE, HÖFE PFLASTERBELAG/SANDFUGEN, Z. T. NATURSTEIN, BETONSTEIN WASSERDURCHLÄSSIG</p>
<p>↓</p>	<p>WASSERDURCHLÄSSIGE, BEFESTIGTE FLÄCHEN A1 GEMÄSS NatSchAVO</p>	<p>AUSGLEICH-VERBESSERUNG- ENTSIEGELUNG</p>
<p>47 %</p> <p>↓</p>	<p>3.930 QM</p> 	<p>GARTENGRÜNFLÄCHE, RASEN UND PFLANZFLÄCHEN MIT ZIER- UND WILD- GEHÖLZEN, STAUDEN, ROSEN</p>
<p>↓</p>	<p>BEGRÜNTE FLÄCHEN A2 GRÜNANLAGEN MIT ALTEM BAUMBESTAND A4 GEMÄSS NatSchAVO</p>	<p>AUSGLEICH FÜR GRÜNLANDBRACHE/ GEHÖLZSUKZESSION</p>

BEGRÜNTE FLÄCHEN A2
GRÜNANLAGEN MIT ALTEM BAUMBESTAND A4
GEMÄSS NatSchAVO

ERGEBNIS VERSIEGELUNGSGRAD: DURCH HOHEN ANTEIL VON GRÜNFLÄCHEN
UND VERSICKERUNGSFÄHIGE BELÄGE:
ETWA WIE BESTAND

GEHÖLZE STÜCK



1

PFLANZBINDUNG (Pfb)

VORH. BÄUME ERHALTUNGSGEBOT

PFLANZGEBOTE:
AUSGLEICH FÜR ENTFALLENDE BÄUME

PFG 1: NEUPFLANZUNG –
GROSSKRONIGER LAUBBAUM:
KLEINKRONIGER LAUBBAUM

NEUPFLANZUNG PFG 1 + 1a
PFG 1: 1 ST./100 QM – WESTSEITE
PFG 1a: 1 ST./QM GRÜNFLÄCHE
GEBÄUDEUMFELD

HAUPTARTEN:

- AHORN ACER PLAT.,
A. PSEUDOPL.
- ESCHEN FRAXINUS EXC.-SORT.

EINZELBÄUME:

- EICHE QUERCUS ROBUR
- LINDEN TILIA CORDATA
T. PLATYPHYLLUS
- SILBERWEIDE SALIX ALBA
- ROTBLÜH.
- KASTANIE AESCULUS XCARNEA
- WALNUSS JUGLANS REGIA

KLEINBÄUME:

- HAINBUCHE CARPINUS BETULUS
- FELDAHORN ACER CAMPESTRE
- VOGELKIRSCH PRUNUS AVIUM
- CHIN. WILDBIRNE PYRUS CALL. CHANTICL.

PFG 2: OBSTBÄUME

PFG 3: FASSADENGRÜN – KLETTERPFLANZEN

PFG 4: EINZELBAUM – LINDE
AUF VORPLATZ

PFG 5: GRENZZAUN BERANKT
KLETTERPFLANZEN


WASSERHAUSHALT:

ABLEITUNG VON NICHT VERUNREINIGTEM NIEDERSCHLAGSWASSER AUS
WEGEFLÄCHEN IN FREIFLÄCHEN (GROSSFLÄCHIGE VERSICKERUNG INNERHALB
GRUNDSTÜCK)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pflegeheim Dresdner Str. 34“**

Verfahrensvermerke BauGB


1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 29.11.2000 (Beschluss-Nr. 08-16/00).
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Meißner Amtsblatt" am 22.12.2000 erfolgt.


Dr. Pohlack
Oberbürgermeister



Meißen, 14.02.01


2. Die für Raumordnung und Regionalplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 16 Abs. 1 und 3 SächsLPlIG durch Schreiben vom 20.12.2000 beteiligt worden und gaben ihre Stellungnahmen mit Schreiben vom 17.01.2001 ab.


Dr. Pohlack
Oberbürgermeister



Meißen, 14.02.01


3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.01.2001 (Informationsveranstaltung) und vom 04.01.2001 bis 18.01.2001 (Gelegenheit zur Unterrichtung) durchgeführt worden.


Dr. Pohlack
Oberbürgermeister



Meißen, 14.02.01


4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2000 und 21.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.


Dr. Pohlack
Oberbürgermeister



Meißen, 14.02.01

5. Der Stadtrat hat am 31.01.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.


Dr. Pohlack
Oberbürgermeister



Meißen, 14.02.01

-40

Stadtverwaltung Meißen
Bauverwaltungsamt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pflegeheim Dresdner Str. 34“**

Seite 1a

Verfahrensvermerke BauGB

5a. Die von der Planung und Planänderung vom 31.01.2001 berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister

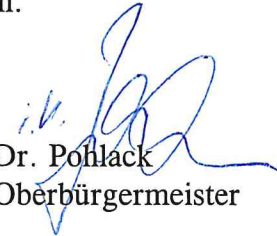


Meißen, den 19.05.01

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) /und,/ dem Text (Teil B) /und dem Grünordnungsplan (Teil C),/ sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.02.2001 bis zum 20.03.2001 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

- Montag, Mittwoch, Donnerstag von 8 bis 12 und 13 bis 17 Uhr,
- Dienstag von 8 bis 12 und 13 bis 19 Uhr und
- Freitag von 8 bis 14 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass /Bedenken und/ Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.02.2001 im "Meißner Amtsblatt" Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht worden.

id.

 Dr. Pohlack
 Oberbürgermeister



Meißen, 14.02.01

7. Der katastermäßige Bestand am 09.01.2000 wird als richtig bescheinigt.

Leiter des
Vermessungsamtes

siehe Verfahrensakte
Seite ...

Großenhain, 09.01.2000

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten /Bedenken und/ Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.1.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

id.

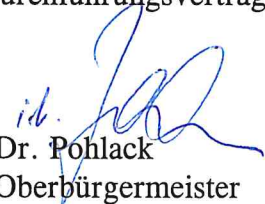
 Dr. Pohlack
 Oberbürgermeister



Meißen, 19.05.01

9. *(nur beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan)*

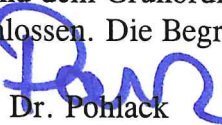
Der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger wurde am 31.01.2001 abgeschlossen.

id.

 Dr. Pohlack
 Oberbürgermeister



Meißen, 14.02.01

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) /und,/ dem Text (Teil B) /und dem Grünordnungsplan (Teil C),/ wurde am 28.3.01 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 28.03.01 gebilligt.

id.

 Dr. Pohlack
 Oberbürgermeister



Meißen, 19.05.01

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) /und,/ dem Text (Teil B) /und dem Grünordnungsplan (Teil C),/ wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.04.2002, AZ 51-2511-40/80 Meißen 17/1..... - mit ~~Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.

(nur bei Fällen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2, Abs. 4)

Die Anzeige dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) /und,/ dem Text (Teil B) /und dem Grünordnungsplan (Teil C),/ ist erfolgt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine/ hat mit Verfügung vom, AZ--.. Meißen .. - die/ Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Down

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister



Meißen, 5.6.02

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

(nur bei Fällen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2, Abs. 4)

Die geltend gemachten Rechtsverletzungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom behoben, die Hinweise sind beachtet.

Das wurde mit dem Genehmigungsvermerk /Schreiben/ der höheren Verwaltungsbehörde vom, AZ-.....-.. Meißen ../ bestätigt.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister

Siegel

Meißen,

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) /und,/ dem Text (Teil B) /und dem Grünordnungsplan (Teil C),/ wird hiermit ausgefertigt.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister

Siegel

Meißen,

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pflegeheim Dresdner Str. 34“**

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans /Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und das durchgeführte Anzeigeverfahren/ 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 03.05.2002 im "Meißner Amtsblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.05.2002 in Kraft getreten.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister



Meißen, 5.6.02