



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- WA** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
nicht zulässig sind:
alle nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsrflächen

- öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsrflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen / private Verkehrsflächen)

Festsetzungen zur Grünordnung

- öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)
- private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Pflanzungen von Obstbäumen vorzunehmen. Die Ausgleichsflächen umfassen eine Fläche von insgesamt ~3.622 m². Dabei ist auf ca. 100 m² Ausgleichsfläche je ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind entsprechend durch Gehölze gemäß den Vorgaben und mit der entsprechenden Pflanzqualität zu ersetzen. Es sind Obstbäume regionaltypischer Sorten der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung soll vorzugsweise im Herbst erfolgen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., mit Ballen, STU 10-12 cm.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der vorgesehenen Fläche mit der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, strukturreiche Heckenpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten anzulegen. Die Pflanzung hat als naturnah gestaltete, gestufte Gehölzfläche zu erfolgen, die sowohl niedrigere Straucharten als auch höhere Sträucher bzw. Kleinbäume umfasst. Die Pflanzung ist locker versetzt auszuführen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Artenzusammensetzung sollte eine artenreiche Mischung ergeben, wobei auf eine ausgewogene Verteilung geachtet werden soll. Die Pflanzung soll vorzugsweise im Herbst erfolgen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Erhaltung landschaftsprägender Baum

Die Gehölzbestände sind im gesamten Geltungsbereich zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind nicht zulässig. Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 zu ergreifen. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Für abgegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Pflanzbindung Einzelbaum

Für die Neupflanzung von Straßenbäumen sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Flächenbefestigung

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Regionaltypische Sorten:	Apfel in Sorte
Malus 'Goldparmäne'	Apfel in Sorte
Malus 'Königsapfel'	Apfel in Sorte
Malus 'Boskoop'	Apfel in Sorte
Malus 'Klarapfel'	Apfel in Sorte
Malus 'Kaiser Wilhelm'	Apfel in Sorte
Prunus avium 'Große Schwarze Knorpe'	Süßkirsche in Sorte
Prunus avium 'Hedelfinger'	Süßkirsche in Sorte
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus domestica 'Graf Althans Renekode'	Pflaume in Sorte
Prunus domestica 'Valjevka'	Pflaume in Sorte
Pyrus communis 'Herzogin Elisa'	Birne in Sorte
Pyrus communis 'Gellers Butterbirne'	Birne in Sorte
Pyrus communis 'Conferenzbirne'	Birne in Sorte
Pflanzliste 2 - Gehölze Heckenpflanzung	(Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Roter Hartriegel)
Cornus sanguinea	(Schwarzer Holunder)
Sambucus nigra	(Schlehe)
Prunus spinosa	(Hunds-Rose)
Rosa canina	(Gemainer Schneeball)
Viburnum opulus	(Wildapfel)
Malus sylvestris	(Hasselstrauch)
Corylus avellana	(Gewöhnlicher Spindelstrauch)
Euonymus europaeus	(Gemainer Liguster)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnliche Berberitze)
Berberis vulgaris	

Gestalterische Festsetzungen

- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer beträgt 25° - 48°. Abweichend hierzu sind für Dachflächen von Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen auch Flachdächer oder Satteldächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- Geschlossene Einfriedungen z. B. Sichtschutzzaun aus Holz, Kunststoff, Metall, Mauerwerk oder Beton sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge an der Flurstücksgrenze von 5,00 m zulässig.
- Das Dachdeckungsmaterial darf ausschließlich nur eine dunkelgraue Farbgebung aufweisen.

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- Gebäudebestand
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Vorschlag Hausstandort
- LSG-Grenze "Oberes Osterzgebirge"

VERFAHRENSVERMERKE

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

Kartengrundlage: Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Geschäftsbereich Bau & Umwelt / Vermessungsamt / Geschäftsstelle Liegenschaftskataster Schloßpark 4, 01796 Pirna [15.09.2025]

- Aufstellungsbeschluss 18.11.2025
- Billigungsbeschluss (Vorentwurf) 28.04.2026
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
- Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss (Entwurf)
- Veröffentlichung und öffentliche Auslegung
- Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Altenberg, den Barth
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Altenberg, den Barth
Bürgermeister

VORENTWURF

SATZUNG DER STADT ALTENBERG zum Bebauungsplan "Wohngebiet Schloßstraße" Bärenstein

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Wohngebiet Schloßstraße" Bärenstein, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom erlassen.

Stadt Altenberg
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Bebauungsplan "Wohngebiet Schloßstraße" Bärenstein

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Landchaftsarchitektur-Rüro Grohmann
01219 Dresden, Wasstraße 8
www.buero-grohmann.de

Maßstab 1 : 500
Planungsstand: April 2026

Quellenvermerk Kartengrundlage: [GeoSN] "dl-de/by-2-0" www.govdata.de/dl-de/by-2-0