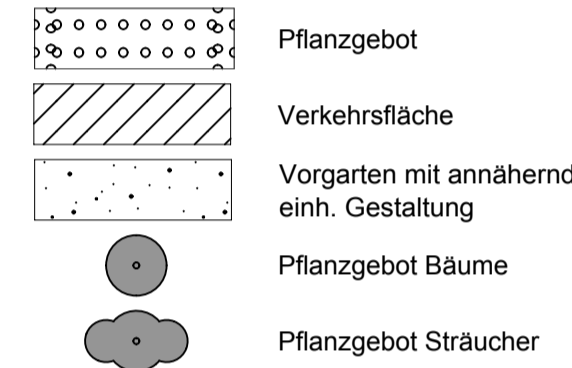
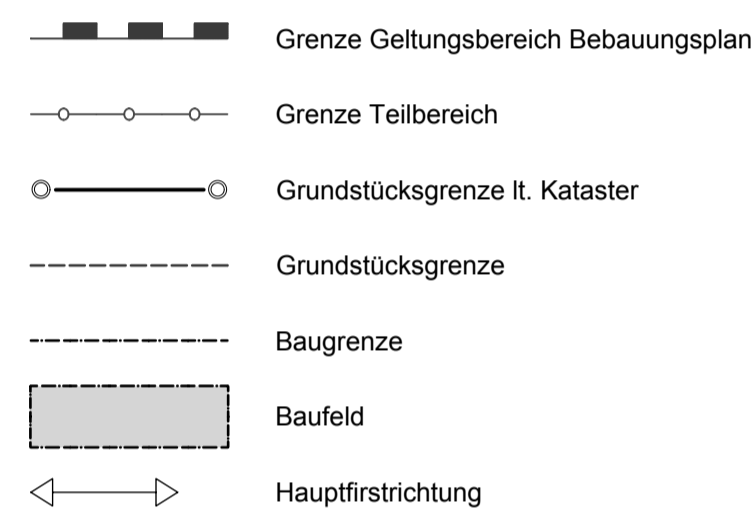


Teil A.2 - LEGENDE NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

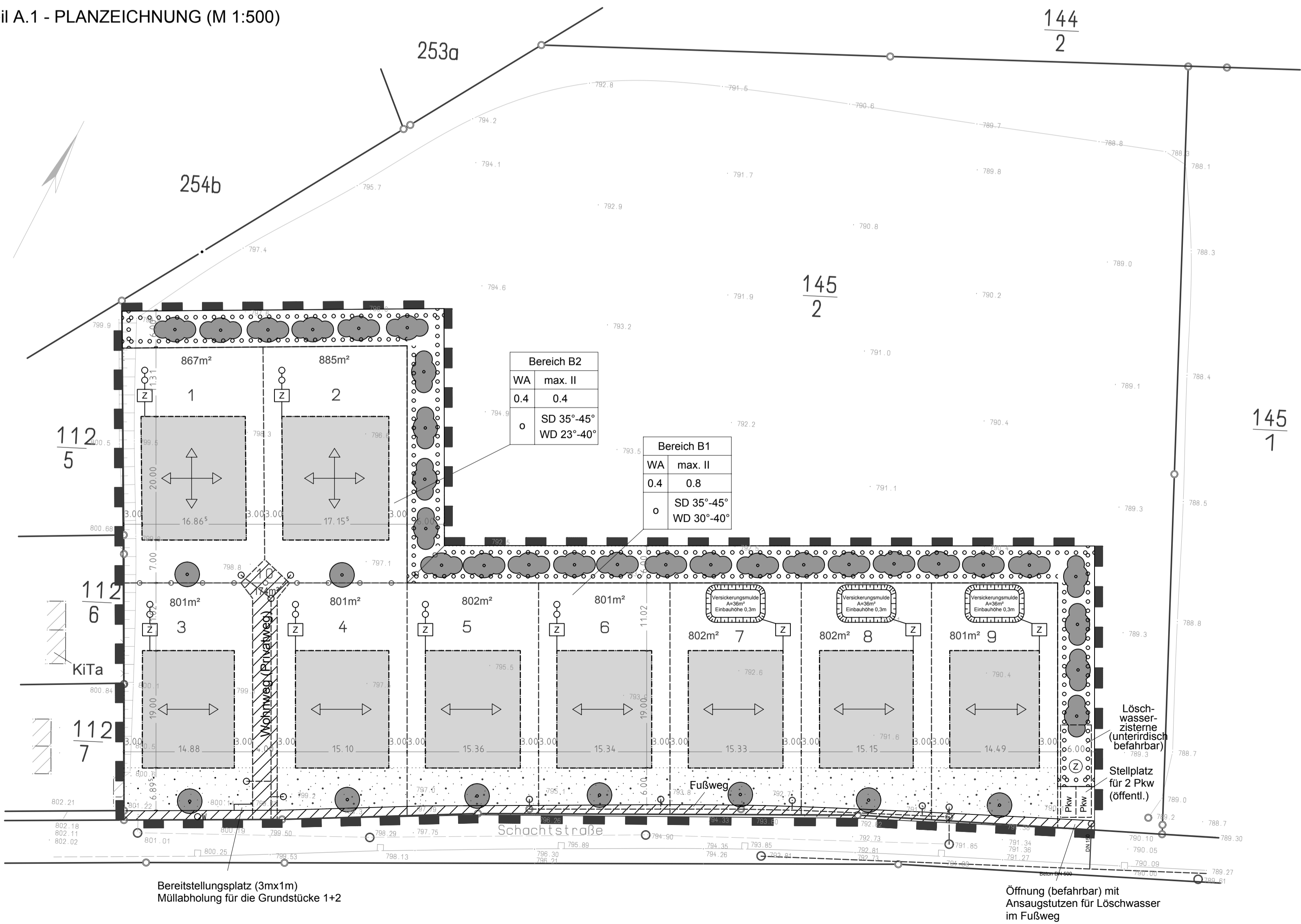
Nutzungsschablone

Bereich B1	Teilbereich Bebauungsplan
WA max. II	Anzahl Vollgeschosse
0.4 0.8	Geschossflächenzahl (GFZ)
SD 35°-45°	Dachneigung (Satteldach SD / Walmdach WD)
WD 30°-40°	Bauweise (offen)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Bauliche Nutzung (Allgemeines Wohngebiet)



253a	Flurstücksnummer
802m²	Grundstücksgröße
5	Grundstücksnummer
797.1	Geländehöhe
3.00	Maßangaben in Metern
Pkw	Stellplatz Pkw
⊙	Zisterne

Teil A.1 - PLANZEICHNUNG (M 1:500)



Teil B.1 - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1, 2 BauGB; BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB; §§1,4 BauNVO)**
 - allgemeines Wohngebiet (WA) (§9 BauNVO)
 - die Ausnahmen nach §4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen
- Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)**
 - nur Häuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§19 (1) BauNVO) - 0,4
 - Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 (2) BauNVO) - 0,4 (B2) / 0,8 (B1)
 - Zahl der Vollgeschosse (§20 (1) BauNVO) - maximal 2,0
 - Oberkante Fertigfußboden EG max. 80cm über mittlerem Straßenniveau (B1) bzw. Wohnweg (B2) vor dem jeweiligen Grundstück (§18 (1) BauNVO)
- Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB)**
 - offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Festlegung durch Baugrenzen (§23 (1,3) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen**
 - im Baufeld frei wählbar
- Garagen (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§12,14 BauNVO)**
 - außerhalb der Baugrenzen zulässig, nach Norden begrenzt durch die Flucht der nördlichen Baugrenze des jeweiligen Grundstücks
 - Mindestabstand von 3m zur öffentl. Verkehrsfläche einhalten (§ 2 Abs. 1 SächsGarVO)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m §83 SächsBO)

- Dachform**
 - Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung**
 - Satteldach: 35° bis 45° / Walmdach: 30° bis 40° (B1), 23° bis 40° (B2)
- Fluchtstrichtung**
 - wie im Plan
- Dachdeckung**
 - Dachziegel, Dachsteine, Schiefer, Blechdeckung (kleinformatig) Farbe Rotbraun oder Anthrazit
- Dachgauben / Dachflächenfenster**
 - zul. Gesamtbreite maximal halbe Traufhöhe je Dachseite
- Oberflächengestaltung Fassade**
 - Materialien Putz und Holz in ausgewogenem Verhältnis
 - keine Blockbohlen; keine Klinkerfassade; keine grellen und leuchtenden Farben
- Einfriedigungen**
 - Holzlatten-, Maschendrahtzaun (begrünt), Höhe max. 1.50m / Hecken, Höhe max. 2.00m

III. Festsetzungen zur Erschließung

- Straßenseitige Anbindung**
 - Grundstücke 1 bis 4 über Anlieger-Wohnweg (Breite 4,00m)
 - Grundstücke 3 und 4 auch über Einfahrt von der Schachtstraße
 - Grundstücke 5 bis 9 über Einfahrt von der Schachtstraße
 - Breite der Einfahrt 3,0m
 - die Sichtdreiecke der Grundstückseinfahrten sind von einer Bebauung und Bepflanzung höher 70cm freizuhalten
- Stellplätze**
 - 2 Stellplätze je Wohnungseinheit (ELW 1 Stellplatz) für Pkw (2,50m x 5,00m)
 - jeweils auf dem Grundstück gelegen
 - 2 öffentliche Stellplätze (östlich von Grundstück 9)
- Schmutzwasserversorgung**
 - Anschluss an das zentrale Abwassersystem
- Regenwasserversorgung**
 - Versickerung über private Sickerschächte / -mulden im hinteren Teil der jeweiligen Grundstücke
 - die Versickerungsanlagen sind nach der DWA-A 138 zu bemessen, auszugestalten, anzulegen, zu bauen und zu betreiben
 - im Untergrund angelieferte Verunreinigungen, Auffüllmassen oder ungeeignete Bodenschichten sind bis zum sauberen gewachsenen Boden auszuräumen und durch geeignetes sickerfähiges Material auszutauschen
 - einzubauenden Materialien dürfen nicht durch Auswaschungen/-laugungen das Sicker-/Grundwasser nachteilig beeinflussen
 - kein unzulässiger Einbau von Fremdmaterial
 - von Versickerungsanlagen dürfen keine Schäden für Gebäude, Anlagen und Nachbargrundstücke ausgehen.
 - Festlegung der Mindestabstände nach DWA-A 138 Pkt. 3.2.2 (5m)

- Trinkwasser**
 - Anschluss an das Trinkwassernetz der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH
- Elektroversorgung**
 - Hausanschluss je Grundstück
- Fernmeldeeinrichtungen**
 - Hausanschluss je Grundstück
- Gehweg / Öffentliche Beleuchtung**
 - Fortführung des Gehweges (Rundbork) inkl. Straßenbeleuchtung entlang der Schachtstraße bis zum Ende der öffentlichen Stellplätze östlich des Grundstücks 9 durch den Investor
- Feuerwehr / Löschwasser**
 - Bereitstellung über eine unterirdische Zisterne (ca. 100m³) östl. von Grundstück 9
- Abfallentsorgung**
 - Müllsammelstandort je Grundstück (sonnen-/windgeschützt; Mindestabstand zu Gebäuden 5m)
 - Bereitstellungsplatz (3mx1m) für die Müllabholung der Grundstücke 1+2 an der südöstlichen Ecke von Grundstück 3

IV. Festsetzungen zur Grünordnung

- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - Anordnung eines 6 m breiten Streifens nördlich und östlich des Baugebietes mit extensiver Begrünung in einheitlicher Struktur als Übergang und Windschutz zum freien Feld (Pflanzen nach Artenliste Pkt.4). Diese Flächen dürfen nicht den einzelnen Grundstücksparzellen anteilig zugeordnet und nicht eingezäunt / eingefriedet werden.
 - zusätzliche ausgleichende Maßnahmen außerhalb des Baugebietes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde / Gemeinde
 - mit Eingriffsbeginn auf der Fläche des Geltungsbereiches des V/E-Planes wird die Realisierung der Ersatzmaßnahmen fällig und ist noch in der gleichen Vegetationsperiode abzuschließen
- Baugrundstücke**
 - Unterstützung der Straßenraumgestaltung durch Pflanzung von einem Laub Baum I. Wuchsordnung (Artenliste Pkt.1) je Grundstück im Bereich Grundstücksgrenze / Schachtstraße als privates Grün
 - Es wird eine einheitliche Vorgartengestaltung angestrebt.
 - Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen.
 - Je 250 m² Freifläche/Vor-/Nutzgarten sind 1-2 Laubbäume II. Wuchsordnung oder 1-2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- Zufahrten / Wege / Stellplätze**
 - Befestigung nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (z.B. Okopflaster)
- Pflanzgebot / Hinweise**
 - Planungsvorgaben als Gestaltungsvorschlag und -empfehlung
 - Bepflanzung nur mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen und Gehölzen entsprechend Artenliste
 - Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen
 - dargestellte Standorte von Bäumen und Sträuchern gelten als ungefähre Standorte

V. Hinweise

Der V/E-Plan befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bannewitz. Unmittelbar gegenüber des Geltungsbereiches des V/E-Planes befindet sich das „Sanierungsgebiet Marienschacht“.

Genehmigungen zur Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraumes während der Bautätigkeiten sind 14 Tage vor Baubeginn im LRA Sachgebiet Verkehrsrecht zu beantragen.

Eine Brauchwassernutzung ist mit dem Trinkwasserversorgungsträger abzustimmen.

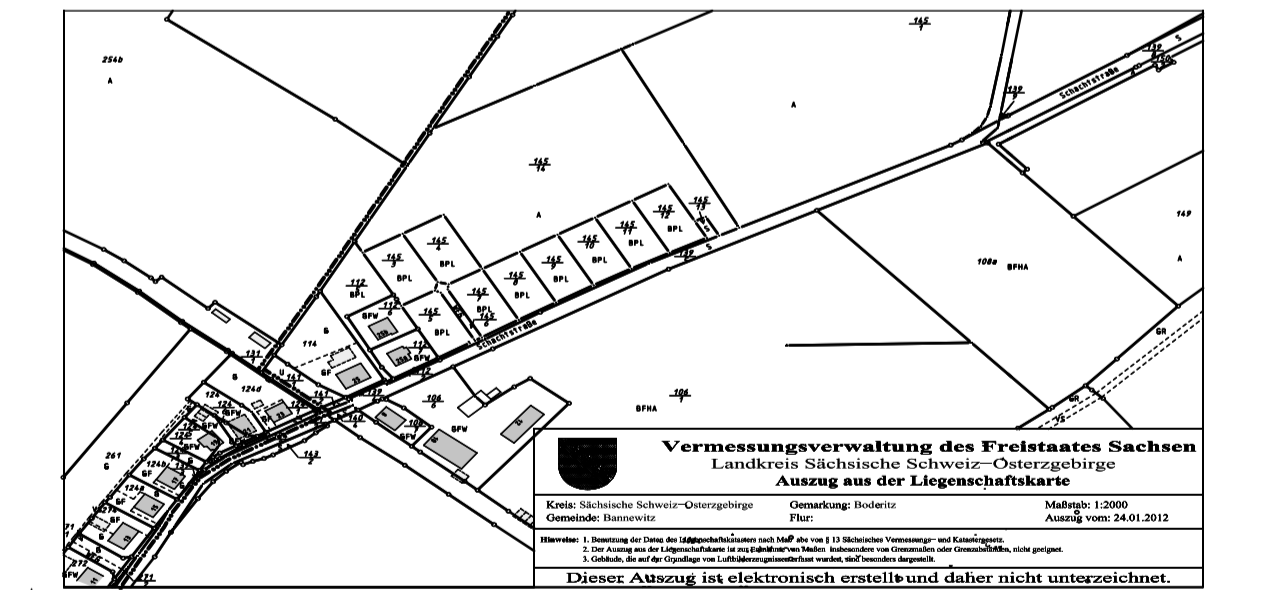
Während der Erschließungs- und Bauarbeiten auftretende archaische Bodenfunde müssen beim Landesamt für Archäologie gemeldet werden.

Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach Oberboden und Bodenaushub zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Vermischung ist unzulässig. Beeinträchtigungen des Oberbodens sind aufgrund seiner besonderen Funktion zu vermeiden. Deshalb ist der zu Beginn von Bauarbeiten abgetragene Oberboden durch die mietenförmige Zwischenlagerung, abseits vom Baugeschehen, für die Wiederverwendung zu sichern (vgl. DIN 18300, Pkt. 3.4). Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial außerhalb des Bauvorhabens bzw. der Einbau von Bodenmaterial von einem anderen Herkunftsort ist nur zulässig, wenn dieses Material auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- bzw. einbaufähig bewertet wurden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Bei Verwertung i. S. eines Baustoffs ist eine Einzelfallbeurteilung nach den Maßgaben des Bodenschutzrechtes notwendig. Dabei können bis auf weiteres die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA berücksichtigt werden.
- Bei Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind i. S. von § 12 BBodSchV die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 BBodSchV anzuwenden.
- Bei Verdacht auf Kontamination sind analytische Untersuchungen erforderlich.

Die angrenzenden Flächen des V/E-Planes werden teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dadurch können zeitlich begrenzt erhebliche Emissionen (Staubentwicklung, Gerüche durch den Austrag von Dung und Gülle, dem Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Lärm durch Landtechnik - auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Abend- und Nachtstunden während der Ernte) entstehen, die bedingt durch den landwirtschaftlichen Produktionsprozess nicht vermeidbar und von den Bewohnern zu dulden sind.

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Sport- und Freizeitcenter" in "Wohnbebauung an der Schachtstraße Bannewitz" (mit integrierter Grünordnung)



Investor Ökowerk BG-Borthen GmbH & Co. KG Trachenberger Str. 25 01129 Dresden Tel. 0351 / 44 91 00 30 Fax 0351 / 44 91 00 33	Phase GP
Planung Ingenieurbüro Bogun An der Triebe 19 01471 Steinbach / Moritzburg Tel. 035243 / 321 48 Fax 035243 / 321 49	gezeichnet Bogun
Grünplanung Landschaftsarchitekturbüro Ehm Gartenstr. 30 01728 Bannewitz Tel. 0351 / 40 30 200 Fax 0351 / 40 31 837	Datum 10.04.2006