

9126

Bebauungsplan Poisental / Marktsteig

**6. Teil B - Textteil zum Bebauungsplan
(1. Änderung vom 7.7. 1993)**

Die im nachfolgenden Text beschriebenen Festsetzungen beziehen sich auf das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO), das Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo Bau Erl G) und die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (Bau ZVO). Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Gemeinde Possendorf, Gemarkung Wilmsdorf
Flurstück 304 b
305 b
306 b
334 (teilweise)

Gemeinde Rabenau, Gemarkung Obernaundorf
Flurstück 396 (teilweise) Erschließungsstraße

Das Planungsgebiet umfaßt 2,1 ha.

**6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1
BauGB****6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichen dargestellt. Die überbaubaren Flächen werden gem. §4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ = 0,3 gem. §19 BauNVO und der Geschößflächenzahl GFZ = 0,6 gem. §20 BauNVO auf der Grundlage der in §17 (1) BauNVO beschriebenen Werte festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO wird durch Baugrenzen festgesetzt.

6.1.2. Gebäudehöhen gem. §18 BauNVO

Die Firsthöhe (FH = max. 9 m) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Bezugspunkt der FH ist die vorhandene natürliche Geländeoberfläche (Straße). Bei hängigem Gelände ist ein Mittelwert anzusetzen, bezogen auf die entsprechende Gebäudeseite.

6.1.3. Bauweise gem. BauNVO

Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dazu gelten die Bestimmungen des §22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

6.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen §9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück vorzusehen. Ersatzweise sind auch Garagen zulässig (§12 Abs.6 BauNVO)

Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind zu Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Es können aber auch Einzelgaragen an der Nachbargrenze zugelassen werden.

6.2. Festsetzungen zur Erschließung Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung §9 Abs.1 Nr. 11, 12, 13 und 14 BauGB

6.2.1. Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Der vorhandene Marktsteig wird teilweise auf 3,5 m Breite als Erschließungsstraße ausgebaut. Die Nutzung dieser Straße wurde als Baulast auf dem Grundstück 334 eingetragen, so daß nach §4 Bauordnung eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erfolgen kann. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Zone entsprechend Z 324 StVO auszubilden.

Der Marktsteig mündet auf der Poisentalstraße LIO 36, der Verbindung Freital mit der B170 in Possendorf. Da diese Anbindung auf Grund der großen Neigung und der unübersichtlichen Ausfahrt im Kurvenbereich der Poisentalstraße nicht möglich ist, wurde eine neue Anbindung am Ortsausgang innerhalb der Ortschaft von Possendorf geplant. Im Bereich der 3,5 m breiten Straße befinden sich 2 öffentliche Parkplätze mit Senkrechtaufstellung, die gleichzeitig eine Ausweichstelle für den Begegnungsfall PKW/LKW darstellen.

Der ausgebaute Marktsteig endet mit einem Wendeplatz für Kraftfahrzeuge. Die Durchfahrt zur Poisentalstraße auf dem Marktsteig wird durch die Aufstellung von Pollern für Kraftfahrzeuge verhindert.

Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen zeichnerisch dargestellt und in ihren Ausbaubreiten, soweit erforderlich, vermaßt. Bei dem Ausbau der Straßen entstehende Böschungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden.

Die Sichtfelder an Einmündungen und Kreuzungen sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten.

6.2.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung muß durch einen Neuanschluß von der Poisentalstraße erfolgen. Die Leitungsführung soll als Ringsystem im Bereich Marktsteig/ Anliegerstraße zum vorhandenen Endpunkt auf der Poisentalstraße erfolgen, um eine Stagnation des Trinkwassers zu vermeiden. An den beiden möglichen Anbindepunkten auf der Poisentalstraße sind 3-seitige Schieberkreuze zu installieren einschließlich einem Hydranten. Am Endpunkt der Stichleitung auf dem Marktsteig ist ein Entleerungsschieber und ein Endhydrant zu installieren.

6.2.3. Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Wohngebietes soll perspektivisch über die zentrale Kläranlage Rosenbrücke oder direkt an die Kanalisation in Freital erfolgen. Bis zur Realisierung dieser Anlage ist als Zwischenlösung eine vollbiologische Kläranlage unterhalb des Eigenheimstandortes zu betreiben. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Für die dosierte Einleitung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen in den Vorfluter ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Für den Betrieb der Anlage bzw. der Einleitung des behandelten Abwassers in den Poisenbach ist die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Einleitung von Niederschlagswasser in den Poisenbach bedarf ebenfalls der wasserrechtlichen

Erlaubnis. Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern. Straßenflächen werden in den angrenzenden Grünstreifen der Grundstücke entwässert. Im Planungsgebiet sind die Festlegungen de WHG §3 (1) 5., 6., §3 (2) 1., 2. und §34 einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser , das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen.

6.2.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung kann von der Poisentalstraße erfolgen. Dazu sind bei entsprechendem Planungsstand der erforderliche Leistungsbedarf je Haus , der Jahresverbrauch sowie der geplante Terminablauf der Erschließung und der Inbetriebnahmetermin an die Gasversorgung Sachsen Ost GmbH zu melden.

6.2.5. Elt-Versorgung

Für die Elt-Versorgung ist eine Erweiterung der bestehenden Anschlußanlage an der Poisentalstraße erforderlich.

Für diesen Neuanschluß an das Netz der ESAG ist eine im Elektroinstallateur-Verzeichnis eingetragene Fachfirma zu beauftragen. Diese reicht in der Geschäftsstelle der ESAG in 01705 Freital, Leßkestraße 11 ein Formular "Anmeldung zum Anschluß an das Niederspannungsnetz der ESAG" ein.

6.2.6. Fernmeldeanschluß

Der Ausbau des Fernmeldenetzes erfolgt von der Poisentalstraße. Bei der Kabelverlegung ist die DIN 1998 zu berücksichtigen.

6.2.7. Abfallbeseitigung

Im Planungsgebiet werden wegen der geringen Größe keine Container zur getrennten Wertstoffeffassung aufgestellt. Die nächste Möglichkeit befindet sich in Wilmsdorf, Ferdinand-von-Schill-Straße.

Seitens der Gemeinde ist ein neuer Standort für Wertstoffcontainer in Oberpoisen in ca. 300 m Entfernung geplant. Garten- und Bioabfälle sind auf dem Grundstück zu kompostieren.

6.3. Festsetzungen zur Bauordnung und Gestaltung

6.3.1. Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten

Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatischen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien wie Rasenkammersteinen, Verbundsteinen mit Fase, Schotterdecke, Pflastersteinen oder ähnlichem herzustellen.

Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß sichergestellt sein.

6.3.2. Stellplätze

Die Stellplätze für die Müllbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, wenn sie von der Straße oder den Nachbargrundstücken her eingesehen werden können.

6.3.3. Bodenfunde

Bodenfunde sind gem. Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer vom 28.5.54 zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Archäologische Landesamt Sachsen Tel. 52591 zu richten.

Altlasten aufgrund einer gewerblichen oder industriellen Nutzung der Flächen sind nicht bekannt. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z.B. verdeckt Deponie, Ablagerung unbekannter Stoffe, Mineralöllinsen, Verkipfung von Chemikalien u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die Umweltbehörde beim Landratsamt Freital unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

6.3.4. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach §14 und §15 BauNVO die Haltung von Schweinen, Schafen, Ziegen, Pferden u.a. und die hierfür erforderlichen baulichen Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig.

6.3.5. Für die Bauwerke sind Putzfassaden und Verkleidungen aus Holz zulässig. Klinkerverkleidungen, Eternit, Schiefer, Blech und Plastverkleidungen sind unzulässig.

6.3.6. Es sind Satteldächer einschließlich Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen. Dachgaupen bzw. liegende Dachfenster sind zulässig. Hierbei ist ein Mindestabstand von je 2,50 m von beiden Giebelseiten erforderlich. Es darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachfläche mit Dachgaupen bebaut werden. Die Dacheindeckung soll nach Möglichkeit einheitlich in Material und Farbe (Ton- oder Betonziegel in Rottönen) gestaltet werden. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

6.3.7. Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen (Putz naturfarben, Naturmaterialien).

6.3.8. Einfriedungen von der Bauflucht zur Straße hin sind zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder als Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. An den Straßen ist auf eine Einzäunung vor der Bauflucht zu verzichten und auf eine einheitlich gestaltete Grünzone zu orientieren.

Von der Straße zurückgesetzt, zwischen den Häusern, ist eine Einfriedung von ca. 2,00 m möglich. Längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung bis zu 2,00 m möglich. Die Einfriedungen sollten überwiegend als lebende Hecke oder als Maschendrahtzaun mit lebender Hecke ausgebildet werden.

Sie sind niveaugleich auszuführen, d. h. Mauersockel für Zäune sind unzulässig; ausgenommen Stellkanten bis 5 cm über bestehendes Geländeniveau. Sie müssen maschenartige Durchlässe bzw. Öffnungen besitzen, die den Lebensraum der Kleintierwelt nicht einengen. Maschendrahtzäune müssen Maschenweiten im Bereich des Geländeniveaus von 10-12 cm besitzen oder 10-12 cm über Geländeniveau beginnen, sofern es sich um kleinere Maschen handelt.

Einfriedungen aus Betonformsteinen oder Plastmaterial sind nicht zulässig.

6.3.9. Baubeschränkungen

Versorgungsanlagen und -leitungen werden aus den Entwurfsplänen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Führung der Versorgungsleitungen muß auf Privatgrundstücken den Entwurfsplänen entsprechend geduldet werden.

6.4. Festsetzungen zur Begrünung §9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB

6.4.1. Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gem. §9 (1) Nr.10 BauGB sind wie folgt zu begrünen:

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- Je 300 m² Freifläche ist nach Möglichkeit ein großkroniger Laubbaum, mindestens aber ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

6.4.2. Hecken, Sträucher und Bäume dürfen die Sicht an Straßeneinmündungen sowie bei Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen nicht behindern.

6.4.3. Die Gärten sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z.B.:

Bäume:

Winterlinde (x)	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche (x)	Carpinus betulus
Esche (x)	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle (x)	Alnus glutinosa
Feld-ahorn (x)	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche (x)	Quercus robur
Bergahorn (x)	Acer pseudoplatanus

Für Straßenrandbepflanzung sind wegen hoher Salzempfindlichkeit und Fruchtfall nicht geeignet:

Traubeneiche
Roßkastanie
Stieleiche

Obstbäume:

- | | |
|------------|---------------------------------|
| Apfel | - Großer Rheinischer Bohnapfel |
| | - Jacob Lebel |
| | - Kaiser Wilhelm |
| | - Prinz Albrechtsapfel |
| | - Roter und Grüner Boskoop |
| | - Schöner aus Herrnhut |
| Birne | - Oberösterreichische Weinbirne |
| | - Gelbenöstler |
| Süßkirsche | - Große schwarze Knorpelkirsche |
| | - Schauenburger |

- Pflaume - Wangenheimer Frühzwetschke
- Sträucher - Hasel (x) Corylus avellana
- Weißdorn (x) Crataegus monogyna u. laevigata
- Hartriegel (x) Cornus sanguinea
- Hundsrose (x) Rosa canina
- Schlehe (x) Prunus spinosa
- Gemeiner Schneeball (x) Viburnum opulus

(x) für heckenartige Einfriedungen geeignet

Im Bereich des Hanges mit Zufahrtstraße eignen sich besonders:

- Traubenkirsche Prunus padus
- Sanddorn Hippophae rhamnoides
- Weinrose Rosa rubiginosa
- Schwarzer Hollunder Sambucus nigra
- Ahlbeere Ribes nigrum

Nadelgehölze sind nur bis max. 50 % der gepflanzten Gehölze zulässig.

Aufgestellt: Possendorf, den 22.08.1992
1. Änderung vom 07.07.1993


Arnholdt