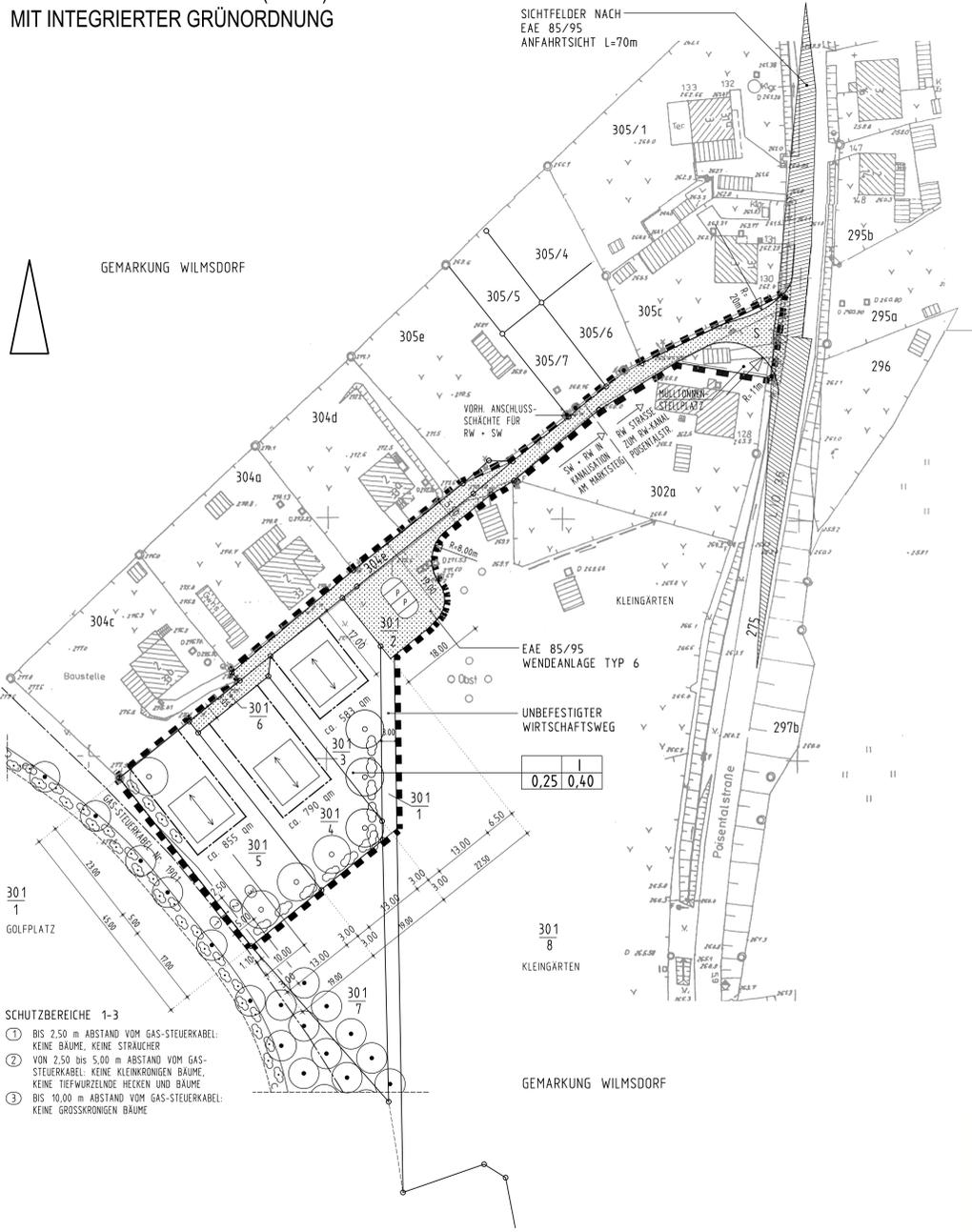


BEBAUUNGSPLAN
"AN DER POISENTALSTRASSE" Bannewitz, OT Wilmsdorf

PLANZEICHNUNG M 1:500 (TEILA)
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



- SCHUTZBEREICHE 1-3**
- 1 BIS 2,50 m ABSTAND VOM GAS-STEUERKABEL: KEINE BÄUME, KEINE STRÄUCHER
 - 2 VON 2,50 BIS 5,00 m ABSTAND VOM GAS-STEUERKABEL: KEINE KLEINKRÖNEN BÄUME, KEINE TIEFWURZELNDE HECKEN UND BÄUME
 - 3 BIS 10,00 m ABSTAND VOM GAS-STEUERKABEL: KEINE GROSSKRÖNEN BÄUME

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WR (§3 BauNVO)
Errichtung von 3 Eigenheimen
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 0,25 Grundflächenzahl, z.B. 0,25 (§16 Abs.2 Nr.1, §19 Bau NVO)
 - 0,40 Geschossflächenzahl, z.B. 0,40 (§16 Abs.2 Nr.2, §20 Bau NVO)
 - I Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 (§16 Abs.2 Nr.3, §20 BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - Offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze (§23 Abs.3 Bau NVO)
 - ← Firstrichtung
 - P Öffentlicher PKW-Parkplatz
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)
 - ▨ Straßenverkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
5. Festsetzungen zur Grünordnung (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a Bau GB)

Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

 - Erhalten: vorhandene Bäume
 - Erhalten: vorhandene Sträucher
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher
7. Hinweise
 - 7.1 Planzeichen der Kartengrundlage
 - Grenze vorhandener Flurstücke
 - 304e Flurstücknummern
 - ▨ vorhandene Gebäude
 - 7.2 Sonstige erläuternde Planzeichen

Nutzungsabkürzung	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Geschossflächenzahl
0,25	0,40	

 - Anlage der VNG, Steuerkabel

Hinweis

- Die ausführenden Firmen sind durch den Bauherrn auf die Meldepflicht von Bodenfindungen nach § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- Auftretende Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
- 3 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist das Landesamt für Archäologie zu informieren.
- Für die Durchführung von Bodenaufschlüssen besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Bescheinigung Liegenschaftskataster

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern im Geltungsbereich des B-Planes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 14.11.08 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Landkreis Sächsische Schweiz Osterzgebirge
Abteilung Vermessung
Referat Katasterinformation 25.2.10 i.v. G. K.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung (Teil A) der nachfolgende Textteil (Teil B)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung
Gemäß §9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches (BauGB) wird für die in der Planzeichnung entsprechend bezeichneten Gebiete die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
WR (§3 BauNVO) - Errichtung von 3 Eigenheimen

2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß §9 Abs.1 Punkt 6 des BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des B-Planes je Grundstück nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Im Geltungsbereich des B-Planes sind die entsprechend der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl das Höchstmaß.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der § 16 Abs. 2 und Nr.1 und §19 Abs.1 Bau NVO als Höchstmaß festgesetzt:
- GRZ 0,25
2.2 Als Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf Grundlage des §16 Abs.2 Nr.2 und §20 Abs.2 und §20 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) mit maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.
2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf Grundlage des §16 Abs.2 Nr.3 und Abs.3 und des §20 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) mit maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des §16 Abs.2 Nr.4 und des §18 Abs.1 der Bau NVO als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe des Schnittpunktes zwischen Außenwand und Dachoberfläche, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden, darf max. 4,00 m betragen. Abstandsflächen sind auf die natürlichen Geländehöhen (ohne Aufschüttungen) zu beziehen. Höhereinordnung der Gebäude zur Erschließungsstraße: OF Fußboden Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straße Die Drempehöhe wird mit maximal 0,75 m festgesetzt.

5. Festsetzungen zur Grünordnung (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a Bau GB)

3. Bauweise
Es wird offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 Bau NVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. Stellplätze und Nebenanlagen
Stellplätze für Kraftfahrzeuge gemäß §12 Abs.1 Bau NVO und Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 Bau NVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§23 Abs.1 Bau NVO) zulässig. Pro WE sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
Auf der Grundlage des §23 Abs.1 und 3 Bau NVO wird die überbaubare Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil des VIE-Planes festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Die im zeichnerischen Teil des B-Planes festgesetzten Pflanzgebote sind nach folgenden Maßgaben auszuführen:
- Die Bepflanzung hat mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.
- Private Grünflächen sind so anzulegen, dass die natürliche Bodenfunktion in diesen Bereichen erhalten bleibt.
- Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbäum entsprechend Pflanzliste zu pflanzen. Am Südrand des Plangebietes ist im festgesetzten Bereich eine durchgehende Strauchpflanzung vorzusehen.
Oberirdische Verkehrsflächen und Stellplätze im privaten Bereich sind mit versickerungsfähigen Befestigungen zu versehen.
Das Niederschlagswasser von den 3 privaten Grundstücken ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist an den öffentlichen RW-Kanal anzuschließen.

7. Immissionsschutz / Emissionsschutz
- Es sind nur schadstofffreie / arme Heizungsanlagen zulässig.
- Standplätze für Abfallbehälter sind sonnen- und windgeschützt aufzustellen. Der Abstand zu Gebäudeöffnungen muß mindestens 5,00 m betragen.

8. Anlage der VNG
Entlang des B-Plan-Geltungsbereiches an der Grundstücksgrenze zu Flst. 301/5 befindet sich eine unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche Anlage der VNG. Es handelt sich um das Steuerkabel Nr. 1901. Erforderliche Abstände zu Pflanzstandorten von Bäumen und Sträuchern sind in der Legende zur Planzeichnung Teil A angegeben.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Auf Grund des §9 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.09.2004, in Verbindung mit §89 der Sächsische Bauordnung vom 18.03.1999, zuletzt geändert am 28.05.04, werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten der Gebäude
Folgende Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen und Dachaufbauten sind in Anwendung des §89 der Sächsischen Bauordnung im Geltungsbereich des B-Planes zulässig:
1.1 Dachform: Satteldach, Krüppelwalddach, Flachdach (nur für Garagen und Carports)
1.2 Dachneigung: Sattel- und Krüppelwalddächer sind mit einer gleichwinkligen Dachneigung von 35° bis 48° auszuführen.
1.3 Dacheindeckung: Als Dachdeckungsmaterial ist dunkles (braun - rotonnes) mattes Material zu verwenden. Glänzende Materialien sind unzulässig.
1.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind zulässig. Ihr Anteil darf 30% der Dachfläche nicht übersteigen. Sie sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen.

2. Gestaltung der Hauptgebäude
In Anwendung des §89 Abs.1 Nr.1 der Sächsischen Bauordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig:
- Die Ausführung von Außenfassaden der Gebäude mit Klinkern, Kalksandstein und Kunststoffen oder Baustoffen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, ausgenommen Plutz auf Kunststoffbasis
- Die Ausführung von Fassaden mit reinweißer Farbgebung
- Fassadenbekleidungen mit glänzender oder reflektierender Oberfläche

3. Gestaltung von Nebenanlagen
Aufgrund des §89 Abs.1 Nr.1 wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Bauten für Versorgungsanlagen im Geltungsbereich des B-Planes, sofern sie unmittelbar aneinander anschließen, in Gebäudehöhe, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen sind. Die Festsetzungen der Ziffer II/2. gelten entsprechend.

4. Einfriedungen
Im Geltungsbereich des B-Planes sind lebendige Einfriedungen aus heimischen Pflanzen mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig. Kunststoffsäune und Stacheldraht als Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen zu Straßenbegrenzungslinien öffentlicher Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,50 m aufweisen.

5. Geländeaufschüttungen
Geländeaufschüttungen sind gemessen am natürlichen Gelände bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

6. Begrünung (Pflanzliste)
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind wie folgt zu begrünen:
- Je 400 m² Freifläche ist ein mittelkröniger Laubbäum zu pflanzen und zu pflegen.
- Es sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu pflanzen, z.B.:

- 6.1. Bäume:**
- | | |
|--------------|------------------------|
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Roskastanie | Aesculus hippocastanum |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |

- Obstbäume:**
- Großer Rheinischer Bohnapfel
 - Jacob Leibel
 - Kaiser Wilhelm
 - Prinz Albrechtsapfel
 - Roter und grüner Boskop
 - Schöner aus Hermtut

- Birne**
- Oberösterreichische Weinbirne
 - Gelbenoster

- Süßkirsche**
- Große schwarze Knorpelkirsche
 - Schauenburger

- Pflaume**
- Wangenheimer Frühzetschke

- 6.2. Sträucher (für heckenartige Einfriedungen geeignet):**
- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| Hassel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna und laevigata |
| Hartrieel | Cornus sanguinea |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Schliehe | Prunus spinosa |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
- Hecken, Sträucher und Bäume dürfen die Sicht an Straßeneinmündungen sowie bei Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen nicht behindern.
Nadelgehölze sind nur bis maximal 10% der gepflanzten Gehölze zulässig.

III. Geltende Rechtsvorschriften
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2141) zuletzt geändert am 23.09.2004

Baunutzungsverordnung (Bau NVO 1990) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466)

Planzieneverordnung (Planz V) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 58)

Bundesnaturschutzgesetz (B Nat Sch G) vom 12.03.1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 889) zuletzt geändert am 22.12.2008 (Bundesgesetzblatt I Seite 2986)

Sächsische Naturschutzgesetz (Sachs Nat Sch G) vom 11.10.1994 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1601) zuletzt geändert am 29.01.2008 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 138)

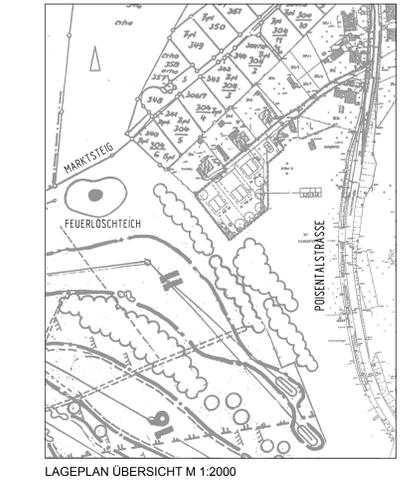
Sächsische Bauordnung (Sächs BO) vom 26.07.1994 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1401) zuletzt geändert am 28.05.2004 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 200)

Sächsische Denkmalschutzgesetz (Sächs D Sch G) vom 03.03.1993 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 229) zuletzt geändert am 01.01.2009 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 229)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sachs Gem O) vom 21.04.1993 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 301,445) zuletzt geändert am 18.03.2003 (Sächs. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 55)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Possendorf / Beschluss-Nr. 34/99
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister
2. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde mit Schreiben vom 07.03.2001 durchgeführt.
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 07.04.09
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat mit Beschluss-Nr. 026/09 am 27.04.09 beschlossen, das VIE-Verfahren in ein B-Planverfahren zu überführen.
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat mit Beschluss-Nr. 027/09 am 27.04.09 den Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung vom 20.04.09 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister
6. Die Offenlage wurde am 08.05.09 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 15.05.09 - 15.06.09 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister
7. Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und am 26.10.09 abgezwungen (Beschluss-Nr. 056/09). Das Ergebnis ist den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt worden.
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister
8. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht, in der Planfassung vom 26.10.09, wurde am 26.10.09 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 056/09).
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister
9. Die Satzung ist am 22.11.10 durch ortsübliche Bekanntmachung als Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft getreten.
Bannewitz, den 22.11.10
Fröse, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
"AN DER POISENTALSTRASSE" M 1:500
in Bannewitz, OT Wilmsdorf

PLANVERFASSER: ARCHITEKTURBÜRO ARNHOLDT / JÄHNIG GBR
SCHULSTRASSE 1, 01728 BANNEWITZ, OT POSSENDORF

PLANFASSUNG VOM: 26.10.2009

BEARBEITET DURCH: RUIHSAM & ULLRICH INGENIEURE ARCHITECTEN
BRAUHOFFSTRASSE 27, 01744 DIPPOLDISWALDE