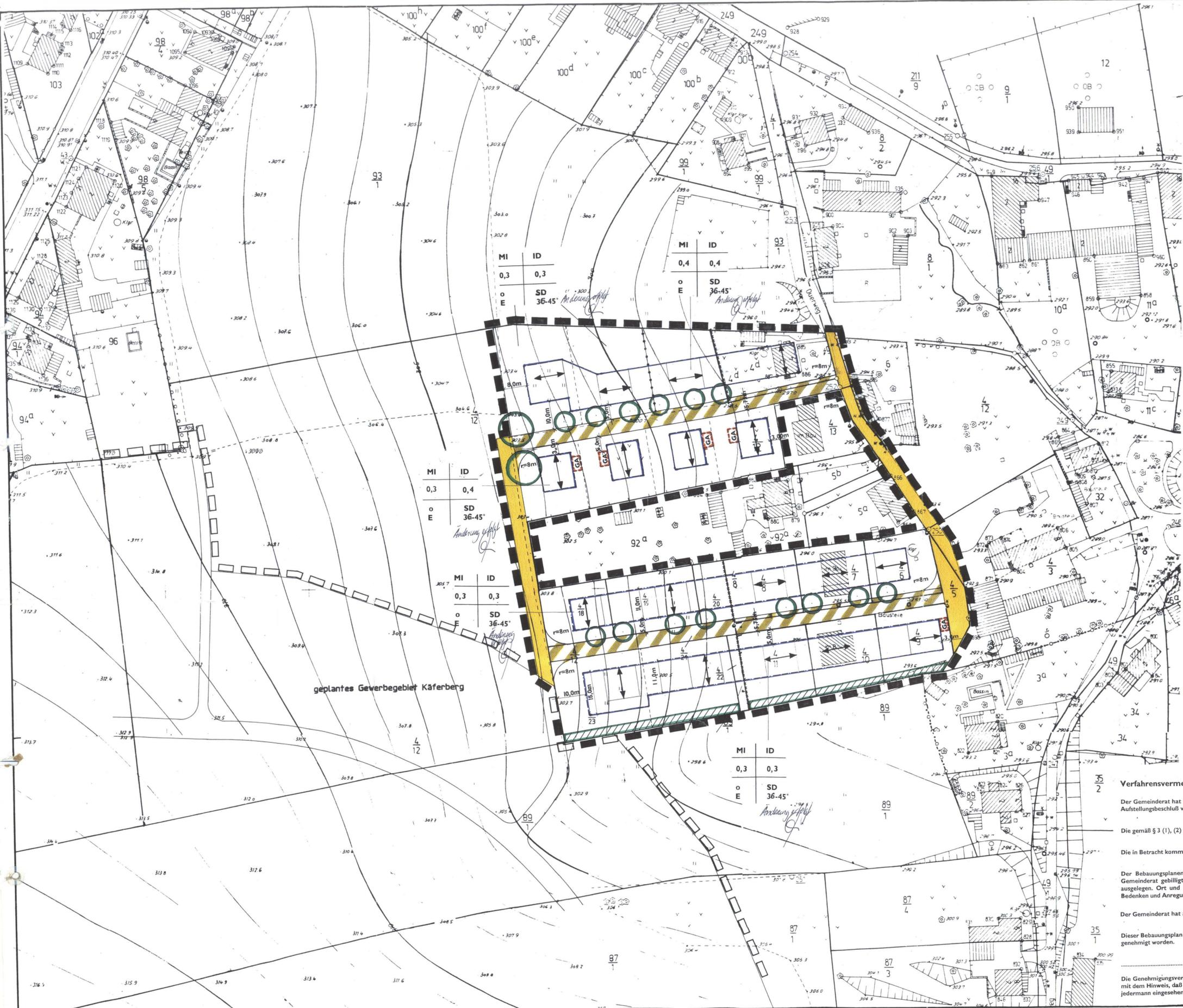


# GEMEINDE RIPPIEN-HÄNICHEN

## BEBAUUNGSPLAN MISCHGEBIET KÄFERBERG



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher und sonstiger Festsetzungen
- Grundstücksgrenze bestehend
- Grundstücksgrenze geplant
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- Bebauung vorhanden
- Nutzungsschablone
- |    |    |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |
| 5. | 6. |
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (GA)
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Private Grünflächen mit Pflanzgebot
- Höhenlinie / Höhenangabe

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat am 28.04.1993 gem. §§ 1(3) des BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2(1) des BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Rippen-Hänichen, den 28.04.1993.....Bürgermeister.....

Die gemäß § 3 (1), (2) des BauGB vorgeschriebene Bürgerbeteiligung wurde ordnungsgemäß durchgeführt.  
Rippen-Hänichen, den 28.04.1993.....Bürgermeister.....

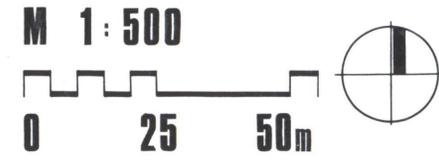
Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Planaufstellung beteiligt.  
Rippen-Hänichen, den 28.04.1993.....Bürgermeister.....

Der Bebauungsplanteilwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründungen gemäß § 3 (2) BauGB, vom Gemeinderat gebilligt, hat über die Dauer 14 Wochen bis 12.06.1993 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 28.04.1993 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Rippen-Hänichen, den 28.04.1993.....Bürgermeister.....

Der Gemeinderat hat am 28.04.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Rippen-Hänichen, den 28.04.1993.....Bürgermeister.....

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 11 BauGB mit Bescheid vom 28.04.1993 genehmigt worden.

Die Genehmigungsverfügung vom 28.04.1993 ist am 23.04.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.  
Rippen-Hänichen, den 23.04.93.....Bürgermeister.....



Endgültiger Bebauungsplan nach Abwägung  
Stadtl. Oktober 1994

**ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSBÜRO  
BRZOWSKI**

Dipl.-Ing. Peter Brzowski  
Forststraße 71  
70176 Stuttgart  
Tel: 0711/99357-0

Freier Architekt  
Baluscheckstraße 6  
01159 Dresden  
Tel: 0351/436292

B/A



Regierungspräsidium  
Dresden

Regierungspräsidium Dresden  
Postfach 20 09 30 · 01194 · Dresden  
Paketanschrift: August-Bebel-Straße 19 · 01219 · Dresden

EINGEGANGEN

12. Dez. 1994

**Gegen Empfangsbestätigung**

Erl.....<sup>5561</sup>.....

Gemeindeverwaltung Possendorf  
Poisenttalstr. 3

01728 Possendorf

Dresden, den 08. 12. 1994  
Tel. 03 51 / 46 95 - 395  
Bearbeiter: Frau Lensky  
Aktenzeichen: 52-2511-2-06  
(Bitte bei Antwort angeben) Possendorf 1/2

**Vollzug der Baugesetze**

**Bebauungsplan "Mischgebiet Am Käferberg" in Possendorf, OT Hänichen**

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Possendorf am 12. 10. 1994 beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 1994 ist gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB durch Fristablauf fiktiv

**genehmigt.**

**Hinweise:**

Die Genehmigungsfiktion steht rechtlich der Erteilung der Genehmigung gleich. Die Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, daß die Genehmigungsfiktion eingetreten ist, und weiter ist anzugeben, bei welcher Stelle der Bebauungsplan und die Begründung während der Dienststunden eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Danach sind drei Ausfertigungen des Planes und der Begründung mit einem Nachweis über die Bekanntmachung der Genehmigung dem Regierungspräsidium Dresden zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes nochmals vorzulegen.

Das Regierungspräsidium Dresden wird ein Exemplar für seine Akten entnehmen. Ein weiteres Exemplar wird für die untere Bauaufsichtsbehörde entnommen.

Lensky

**Anlage**  
**1 Verfahrensakte Bebauungsplan i. R.**

Telefax 03 51 / 46 95 4 99

**Außenstellen**  
Abt. Soziales und Gesundheit  
Ref. 46 und 55  
Fachstelle für öffentliche Bibliotheken  
Luftverkehrsamt Sachsen

Gekennzeichnete Parkplätze neben Haupteingang  
Altenzeller Straße 19  
Altenzeller Straße 19  
Königsteinstraße 5  
Flughafenstraße

zu erreichen mit Straßenbahnlinien 3, 9 und 13 und Stadtbuslinien 61, 72, 76, 89 und 93  
01069 Dresden  
01069 Dresden  
01277 Dresden  
01109 Dresden  
Ⓞ 03 51 / 4695-0  
Ⓞ 03 51 / 46 95-0  
Ⓞ 03 51 / 2 36 10 58  
Ⓞ 03 51 / 5 89-46 10

**TEIL B**

**Textfestsetzungen und Begründung  
nach Abwägung**

**Gemeinde Rippien**

**BEBAUUNGSPLAN**

**Mischgebiet am Käferberg**

**Architektur- und Planungsbüro  
Dipl.-Ing. P. Brzozowski  
Freier Architekt**

**Forststraße 71  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711/99357-0**

**Büro Dresden  
Lockwitzer Straße 25  
01119 Dresden  
Tel. 0351/4715251**

**bearbeitet von:**

**Dipl.-Ing. M. Lux**

**geänderte Fassung vom Oktober 1994**

# TEXTFESTSETZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.1. Mischgebiet	3
1.2. Zahl der Vollgeschosse	3
1.3. Grundflächenzahl (GRZ)	3
1.4. Geschoßflächenzahl (GFZ)	3
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Stellung der Anlagen, gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	3
2.1. Bauweise	3
2.2. Firstrichtung	4
2.3. Baugrenzen	4
3. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB	4
3.1. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB	4
3.2. Garagen und Stellplätze	4
4. Unbebaute Flächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	5
5. Öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB	5
6. Pflanzgebot - § 9 (1) Nr. 25a BauGB	5
7. Höhenlage der Baukörper - § 9 (2) BauGB	5
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 (4) BauGB	6
8.1. Dachformen und Dachneigungen	6
8.2. Dachaufbauten	6
8.3. Dacheindeckungen	6
8.4. Fassadengestaltung	6
8.5. Farbgestaltung	7
8.6. Einfriedung und Sichtschutzmaßnahmen, Gestaltung der unbebauten Flächen	7
8.7. Garagen	7
8.8. Verkehrsflächen	7
8.9. Fernseh- und Rundfunkversorgung	7
8.10. Freileitungen	8
8.11. Müllanlagen	8
9. Hinweise	8

## **Textfestsetzung**

Der Bebauungsplan "Mischgebiet am Käferberg" besteht aus:

- a) Planurkunde
- b) Textliche Festsetzung
- c) Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB

## **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **1.1. Mischgebiet**

Die Baugrundstücke des gesamten Plangebietes sind entsprechend des Planeinschriebes als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In dem in der Planzeichnung festgesetzten "Mischgebiet" sind die im § 6, Abs. 2 der BauNVO aufgeführte Nr. 6 und 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zugelassene Arten von Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

### **1.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Gebiet auf 1 entsprechend Planeinschrieb festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich.

### **1.3. Grundflächenzahl (GRZ)**

Als Obergrenze wird die Grundflächenzahl mit 0,3 für den südlichen Teilbereich und Teile des nördlichen Bereiches, mit 0,4 für die übrigen Grundstücksflächen festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

### **1.4. Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Als Obergrenze wird die Geschoßflächenzahl entsprechend mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

## **2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Stellung der Anlagen, gem. § 9, (1), Nr. 2 BauGB**

### **2.1. Bauweise**

Gemäß § 22 (2) BauNVO sind im gesamten Gebiet nur Einzelhäuser zulässig. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## 2.2. Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

## 2.3. Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 22 (3) BauNVO durch Balkone, Loggien und Vordächer darf max. 1,50 m betragen, darüberhinaus können Baugrenzen durch allseitig verglaste Vorbauten (Wintergärten) bis zu 2,50 m überschritten werden. Die Abstandsvorschriften nach § 6 SächsBO bleiben unberührt.

## **3. Nebenanlagen und Einrichtungen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

### 3.1. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:

- Pergolen bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 1,80 über natürlichem Gelände an den im Plan gekennzeichneten Stellen
- Kleingewächshäuser (bis zu 10 m<sup>3</sup> Rauminhalt)
- Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern
- Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände

### 3.2. Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Fläche vor den Garagen kann als Stellplatz genutzt und befestigt werden.

Sind im Plan Flächen für Garagen (GA) auf den Baugrundstücken ausgewiesen, ist ihre Lage rechts oder links neben dem Gebäude verbindlich. Sind auf dem Baugrundstück keine gesonderten Flächen für Garagen ausgewiesen, so sind diese ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand unterzubringen. Garagen sind ausschließlich mit Satteldach oder unter dem Dach des Hauptbaukörpers integriert zulässig.

Hinweis:

Stellplätze sind generell nicht zu versiegeln, sondern mit Rasensteinplatten, offenfugigem Pflaster, Schotterrassen o.ä. zu befestigen.

#### **4. Unbebaute Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen bzw. gärtnerisch zu gestalten und instandzuhalten. Detaillierte Festlegungen für diese Flächen sind den landschaftspflegerischen Hinweisen zu entnehmen.

#### **5. Öffentliche Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Die öffentlichen Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend den Planzeichnungen in:

- Straßenverkehrsflächen
- verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 (4a) STVO
- Geh-, Rad- und Fußwege

#### **6. Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Durch Planeinzeichnung ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen in Form von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

Für die privaten Grünbereiche der südlichen Grundstücke entlang der südlichen Grundstücksgrenze besteht ein Pflanzgebot für heimische Heckenarten (Haselnuß, Schlehe, Weißdorn).

Hinweis:

Weitere Festlegungen für die das Pflanzgebot betreffenden Bereiche sind den Festlegungen sowie den Pflanzlisten der landschaftspflegerischen Hinweise zu entnehmen.

#### **7. Höhenlage der Baukörper - § 9 (2) BauGB**

Für die Höhenentwicklung der Gebäude sind Oberkante Erdgeschoßfußboden (EFH), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmend. Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist mit max. 0,30 m über dem Gelände einzuhalten. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vor dem Gebäude.

## **8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 (4) BauGB**

### **8.1. Dachformen und Dachneigungen**

Die durch den Planeinschrieb festgesetzten Dachformen und -neigungen sind verbindlich.

Für Hauptbaukörper und freistehende Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 36 - 45° zulässig. Garagen und Nebengebäude sind, sofern sie nicht unter dem Dach des Hauptbaukörpers integriert errichtet werden, mit Satteldächern oder Pultdächern mit Höhepunkt am Hauptbaukörper und einer Dachneigung von mindestens 25° zu versehen. Krüppelwalmdächer sind für die Hauptbaukörper ebenfalls zulässig.

Die Traufhöhe wird auf max. 3,60 m, die Firsthöhe ist auf max. 9,00 m, jeweils bezogen auf die festgesetzte EFH, festgesetzt.

### **8.2. Dachaufbauten**

Dachgauben sind entweder nur als Zwerch- oder nur als Schleppegauben bis zu einer max. Breite von 2,00 m zulässig. Je Dachfläche sind 2 Dachgauben erlaubt. Die Firsthöhe der Gaube muß unter der Firsthöhe des Hauptbaukörpers liegen.

### **8.3. Dacheindeckungen**

Die Dacheindeckung der Gebäude ist mit Ziegeln gedeckter roter bis rotbrauner Tönung, Naturschiefer- oder Holzeindeckung auszuführen. Die Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude hat in Material und Farbe der des Hauptbaukörpers zu entsprechen.

Dachpappe, Wellblech oder Wellplatten aus Kunststoff oder Zement dürfen nicht als Oberschicht der Dächer verwendet werden. Das gilt auch für Nebengebäude, Garagen und gedeckte Stellplätze.

### **8.4. Fassadengestaltung**

Für die Gestaltung der Fassaden sind folgende Materialien zulässig:

- Feinputz, Sichtmauerwerk, Holzverschalungen und Glas

Haustüren sind in Holz herzustellen. Die Garagen müssen in Farbe und Material den Hauptgebäuden angeglichen sein.

Garagenwände und sonstige bauliche Nebenanlagen müssen an den Seiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch rankende Gewächse abgepflanzt werden.

### 8.5. Farbgestaltung

Für Fassadenflächen sind ortstypische, der Landschaft angepaßte Farben, z.B. Ocker- bis helle Brauntöne sowie aus dem Grau entwickelte helle Rot-, Grün- und Gelbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind für Fassadenflächen nicht zulässig. Ein gedeckter Weißton ist erlaubt.

### 8.6. Einfriedung und Sichtschutzmaßnahmen, Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen sind nur aus Holz, Mauerwerk oder Hecken mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 1,80 m ausschließlich aus Holz zulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die von öffentlichen Verkehrsflächen her einsehbaren Zugänge sind mit Pflaster- oder Plattenbelag zu gestalten.

Weitere Festsetzungen zu Einfriedungen, Gestaltung der Freiflächen und Vorgärten, Pflanzungen etc. sind in den landschaftspflegerischen Hinweisen festgelegt.

### 8.7. Garagen

Garagen sind in Material, Bauweise und Farbgebung dem Hauptbaukörper anzupassen. Behelfsmäßige Bauweisen sind nicht zulässig.

Als Dachformen (siehe auch Kapitel 9.1.) sind Sattel- oder Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdachformen sind ebenfalls erlaubt.

### 8.8. Verkehrsflächen

Die Straßen sind optisch durch eine Rinne oder Pflastersteine zu gliedern. Ein durchgängiger Asphaltbelag ist nicht zulässig.

Randbegrenzungssteine und Rinnenbelag sind mit Natursteinen zu gestalten, die übrige Straßenfläche ist mit Platten- oder Pflasterbelag zu versehen.

### 8.9. Fernseh- und Rundfunkversorgung

Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig. Satellitenanlagen sind so anzubringen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Jedes Grundstück darf nur eine Antenne erhalten.

### 8.10. Freileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig.

### 8.11. Müllanlagen

Die Standorte für Müllanlagen sind zu begrünen.

## **9. Hinweise**

unbebaute Flächen:

Der Versiegelungsanteil öffentlicher und privater Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um einen hohen Versickerungsgrad des Oberflächenwassers innerhalb des Grundstückes zu gewährleisten.

Fassadengestaltung:

Es sollte angestrebt werden, Fenster in Holz herzustellen. Metallfenster sollten nur bei großflächig verglasten Wintergärten Anwendung finden.

Pflanzgebot:

Für die Bepflanzung mit Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum sollten zur Wahrung der Maßstäblichkeit kleinkronige Arten, wie z.B. Kugelahorn, bevorzugt werden. Für exponierte Standorte sind auch großkronige Arten (z.B. Sommerlinde) möglich.

Abwasserentsorgung:

Bis zum Anschluß an die von der Gemeinde Rippien geplante Kläranlage sind die anfallenden Hausabwässer in abflußlosen Gruben zu sammeln bzw. über eine auf dem Flurstück 4/6 liegende Klärgrube zu entsorgen. Letzteres gilt nur für die bestehende Bebauung. Neuanschlüsse sind nicht möglich.

Bodenbefunde:

1. 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 Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

2. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vorliegen.

3. Der Passus unter 1. ist schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muß an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.