



Geobasisdaten: © Stadtbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoBS) 2020 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß § 13 SachVerfMG)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)**
max. zulässige Traufhöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) über Höhenbezugspunkt gemäß textl. Festsetzungen 1.2.1
max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) im Höhenbezugssystem DHHN92
max. zulässige Firsthöhe (§ 16 BauNVO) im Höhenbezugssystem DHHN92
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Flächen für Stellplätze
- 5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf 1 je Wohngebäude
- 6. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Sichtdieleck
- 7. Verkehrsfahrflächen und Verkehrsfahrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsfahrfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 8. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Fläche für die Abfallbehälter am Abhöftag
Fläche für Regenwasserentsorgung oder -rückhaltung

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
private Grünfläche
- 10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Erhaltung Streuobstwiese incl. Anlage von Reptilienhabitaten
- 11. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Pflanzgebiet gemäß textlicher Festsetzung 1.9
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

III. HINWEISE

- 1. Flurstücksgrenze**
- 2. Flurstücknummer**
- 3. Pflanzlingsverzeichnis**
- 4. Gebäudebestand**
- 5. Bestandshöhen**
- 6. Vermessung der Festsetzungen in m**
- 7. Nutzungsschablonen:**
Baugebiet: Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl: Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe
Bauweise: zulässige Dachform und -neigung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1002)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. mit BauNVO)**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)**
 - 1.1.1 M - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
 - 1.1.2 Ausschuss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO**
In den Teilen des Mischgebietes mit der Bezeichnung M 1 bis M 4 sind Tankstellen unzulässig.
 - 1.1.3 Besonderer Nutzungszweck von Flächen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO**
In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung M 2 ist nur ein Vereinsgebäude zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
 - 1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO**
Unter Bezugspunkt
Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet M 1 festgesetzte maximale zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe hat als unteren Bezugspunkt die gemittelte Höhe der Verkehrsfläche der Goppelner Hauptstraße an der Grenze des Baugrundstückes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie.
Obere Bezugspunkte
Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut und für die festgesetzte Firsthöhe die Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie.
 - 1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO**
In den Mischgebieten M 1 bis M 4 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur durch Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten, die in der Festsetzung 1.7.7 entsprechen, sowie Garagen mit Dachbegrenzung, die Festsetzung 2.1.2 entsprechen, um maximal 50 % zulässig.
 - 1.3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)**
 - 1.3.1 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeeile wie Wintergärten, Erker, Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
 - 1.3.2 Unzulässigkeit von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO**
In den Mischgebieten M 1, M 3 und M 4 sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Sonstige Nebenanlagen in I, II und S sind in den Mischgebieten M 1 bis M 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für Sichtdielecken dürfen Anpflanzungen, bauliche Anlagen und sichtbehindernde Einbauten eines Höhe von 0,5 m (gemessen ab Fahrbahnkante) nicht überschreiten.
 - 1.5 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 1.5.1 Privatstraße**
Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bannewitz und der öffentlichen Versorgungssträger sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - 1.5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**
Die seitliche Geländegrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie der Goppelner Hauptstraße.
Grundstückszufahrten von der Goppelner Hauptstraße dürfen eine Breite von maximal 4 m aufweisen.
 - 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 1.6.1 Wiederherstellung einer Streuobstwiese**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmefläche M 1 ist die bestehende Streuobstwiese zu sichern und zu revitalisieren. Auf der Fläche sind 25 Obstbäume regionaler Sorten (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) in einem Raster von ca. 10 m x 10 m (100 m² pro Baum) unter Berücksichtigung vorhandener Bäume anpflanzend und dauerhaft zu pflegen. Abgibtige Bäume sind durch Nachpflanzungen der gleichen Qualität zu ersetzen. Vorhandene abgestorbene Obstbäume sind auf der Fläche zu belassen. Der Unterwuchs ist extensiv zu nutzen und feuchter durch eine zweischichtige Mahd mit Bestimmung des Mahlgutes zu pflegen.
Die Maßnahmefläche ist entlang ihrer westlichen Grenze durch eine Einfriedung (Zaun oder Laubgehölzhecke) zu begrenzen.
Die Maßnahme ist in der Vegetationsperiode vor Beginn der Baufeldreimung für die Baugabestimmung vorzunehmen.
 - 1.6.2 Anlage von Reptilienhabitaten**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmefläche M 1 sind vor Baubeginn zwei Materialhaufen mit den Mindestmaßen 2 m x 1,5 m x 1 m (L x B x H) aus Natursteinen / Leisten und Totholz herzustellen. Die Materialhaufen sind zu 1/4 aus Natursteinen (z. B. Leisten, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu 3/4 aus stärkerem Totholz (z. B. Baumstüben, Stammabschnitte) bestehen. Sie sind auf einer einm. 50 cm oder die Grundfläche des Hauses hinausgehenden ca. 20 cm dicken Kies- oder Sandfläche zu errichten.
Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldreimung für die Baugabestimmung vorzunehmen.
 - 1.6.3 Bereitstellen von Nistkästen/Nisthilfen für Höhlenbrüter und von Fladenmauerquartieren**
Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fladenmauerquartiere und Nisthilfen an geeigneten Altbäumen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmefläche M 1 anzubringen. Die Maßnahme ist in Rahmen der Baufeldreimung für die Baugabestimmung vorzunehmen.
Die Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fladenmauerquartiere und Nisthilfen richtet sich nach der Art und Anzahl der von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Anbringen der künstlichen Fladenmauerquartiere und Nistkästen / Nisthilfen hat vor der Fällung von Quartier-Bäumen zu erfolgen, bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Bauphase (vor dem 01. März). Die konkreten Quartierstandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Funktion der künstlichen Fladenmauerquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.
 - 1.6.4 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldreimung**
Baumfällungen dürfen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.
Die Beseitigung der Bodenverunreinigungen einschließlich der Rodung der Stubben sind während der Aktivitätsphase aber zugleich außerhalb der Reproduktionszeit der sächsischen End-Motte bis Anfang spätestens Mitte April bzw. Ende August bis September durchzuführen.
 - 1.6.5 Antriebsrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten**
Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fladenmauerquartiere (Spalten und Höhlen) und Buchhöhlen zu kontrollieren.
Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Um das Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Arten nicht zu verkleinern, sind als funktionserhaltende Maßnahme für den Verlust von Brutplätzen und Fladenmauerquartieren rechtzeitig Nisthilfen/Nistkästen und künstliche Fladenmauerquartiere bereitzustellen (vgl. Festsetzung 1.7.3).
 - 1.6.6 Rückbau von Bodenverunreinigungen**
Alle durch den Bauarbeiten bzw. verbleibenden Flächen innerhalb der Baugrundstücke M 1 bis M 4 sind, soweit sie nicht für die Neubebauung nutzbar sind, vollständig zu entsorgen und zu begrünen.
Die Maßnahme ist auf jedem Baugrundstück spätestens mit Baufertigstellung des Hauptgebäudes abzuschließen.
 - 1.6.7 Begrenzung der Bodenverunreinigung**
Die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten innerhalb der Baugrundstücke M 1 bis M 4 ist nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau mit Rasenflächen, Schottersteinen oder Pflaster mit mehr als 30 % Porenanteil zulässig.
Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten, Abgange Pflanzen sind art- und qualitativgleich zu ersetzen. Es sind heimische, standort-gerechte Arten zu verwenden. Pflanzqualität 3-freigig, 60-100 cm Höhe, durchschnittliche Pflanzhöhe 1 Strauch / 1,5 m². Vorhandene standortbestimmte Gehölze sind zu erhalten und werden auf diese Befestigungsvorschrift angepasst.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes vorzunehmen.
 - 1.6.8 Anpflanzung von Bäumen entlang der Goppelner Hauptstraße (pg 3)**
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Goppelner Hauptstraße sind Laubbäume (Baumhaai Corylus colurna, Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtbalken, Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsleitungen des Erdens sind.
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Formschnitte sind unzulässig.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Hauptgebäudes vorzunehmen.
 - 1.6.9 Anpflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken (pg 4)**
In den Mischgebieten M 1, M 3 und M 4 ist auf jedem Baugrundstück je angelegte 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum der Pflanzqualität Laubbäume (Pflanzqualität: Laubbäume (Baumhaai Corylus colurna), Stammumfang 10 - 12 cm) zu pflanzen. Das Pflanzgebiet 3 kann auf das Pflanzgebiet anrechnet werden. Das gleiche gilt für vorhandenen Baumbestand, wenn er den o.g. Festsetzungen entspricht.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen und der Gemeinde Bannewitz schriftlich per Email nachzuweisen.

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 89 SächsBO)**
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**
 - 2.1.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung von Wohngebäuden und Garagen**
(1) Wohngebäude sind mit einem gleichmäßigem Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35-50° zu errichten. Bei Walmdächern gilt dies für den Sattel. Der First muss bei Walmdächern mindestens 1/3 der Gebäudehöhe betragen.
(2) Die Dachdeckung hat mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefer oder Schindeln zu erfolgen. Solarerleichte sind zulässig.
(3) Fassaden sind zum überwiegenden Anteil als Putzfasaden auszuführen. Reinweiße Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
(4) Die Abstände 1 bis 3 gelten für die Hauptaufbauten, nicht für untergeordnete Anbauten.
(5) Dachflächen von Garagen, die nicht als Geschoss in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit einer Dachbegrenzung auszuführen.
- 2.1.2 Werbeanlagen**
Im städtischen Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Alten Staatsstraße“ Goppeln hat die Satzung der Gemeinde Bannewitz über das Aufstellen, Anbringen und Betreiben von Werbeanlagen und Warenautomaten (Außenwerbung) in der Fassung vom 19.11.2001 Gültigkeit.
In den baulichen Anlagen M 1, M 3 und M 4 sind je Wohninheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze oder Garagen zzgl. der für die jeweilige Gewerbetreibenden erforderliche Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
Im Mischgebiet M 2 sind mindestens 10 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
- 2.1.3 Freiflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
2.1.3.1 Abfallbehälterstandplätze
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.
- 2.1.3.2 Einfriedigungen**
Einfriedigung der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen als Holz- oder Metallzaun mit senkrechten Latten bzw. Stäben oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecke unter Verwendung der Pflanzenauswahlteile gemäß Punkt 1.6.4 auszuführen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind aus Mischgebieten zulässig:
Hecken aus Immergrünen Nadelgehölzen und Mauerwerk sind als Einfriedigungen zulässig.
Einfriedigungen sind bis maximal 1,50 m Höhe (inklusive Sockel) zulässig. Sockel dürfen dabei eine Höhe von maximal 30 cm nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtweite der Privatstraße gegenüber der Goppelner Hauptstraße (vgl. Festsetzung 1.6) sowie im Sichtfeld der privaten Grundstückszufahrten dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedigungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- 3. Hinweise**
- 3.1 Verpflichtung von Bodenfundern**
Bodenfunde (zulässige Bodenverunreinigungen, Gefährstoffen, Giften, Kriechen, Gerüche aus Stein und Metall, Moosen, bearbeitete Holz, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Entwürfen Bodenfundstellen entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu informieren. Die entdeckten Bodenfundstellen sind die Entdeckungstermine sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verknüpfung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsArchG).
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erdreichlegungs-, Abruch-, Ausbaubeginn- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsmitteilung sind die ausführenden Firmen, Telefonnummer und der verantwortliche Bauleiter nennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Verpflichtung von Bodenfundern gemäß § 20 SächsArchG hinzuweisen.
- 3.2 Bodenschutz / Altlasten**
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BbodSchG zu beachten.
Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.
Die Flächeninanspruchnahme von Bauarbeiten, Bau- und Montagearbeiten ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Soweit für die Errichtung zeitweiliger Baustrukturen, Lager-, Arbeits-, Stoffflächen usw. nicht auf bereits befriedigte Flächen oder Bereiche zukünftiger Versiegelung zugegriffen werden kann, ist die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder mit einer Versäufelung zu versehen und eine - falls erforderlich - Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o. Materialen vorzunehmen. Nach erfolgtem Rückbau sind die Flächen wieder aufzuräumen.
Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verflechteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsArchVodSchG, der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- 3.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verdrort werden. Gehtreife Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖVI) gesichert werden.
- 3.4 Vorsorge der Radonrisiko**
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten bzw. Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
- 3.5 Betrieb von Lüftwärmepumpen**
Der Betrieb von Lüftwärmepumpen in einem neu erbauten Gebiet immer wieder zu Lärm- und Schwingungsproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Lüftwärmepumpen emittieren luftverbreitenden Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.
Empfohlen wird der Einsatz von Wärmepumpen, die an Nachbargrundstücken den jeweiligen zulässigen baugabespezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 TA-Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.
- 3.6 Hinweise auf Altbergbau**
Im Plangebiet sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Dennoch gilt das Sächsische Oberbergamt die Empfehlung, die Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen, da das Plangebiet in Altan Bergbaugelände liegt.
- 3.7 Nachweis der Grundstücksbepflanzungen**
Die Grundstücksbepflanzungen gemäß Festsetzung 1.9 sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen und der Gemeinde Bannewitz schriftlich (per Foto) nachzuweisen.
- 3.8 Hinweise zur Wiederherstellung der Streuobstwiese gemäß Festsetzung 1.7.1, insbesondere für die Auswahl der zu errichtenden Sorten, sollte der Leitfaden zum Anpflanzen, Pflegen und Nutzen von Streuobstpflanzungen des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, Stand August 2012 berücksichtigt werden.**

1.7.4 Pflanzenauswahlteilen

- Laubbäume
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Berg-Ahorn (Acer glaberrimum)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Roteiche (Quercus robur)
 - Sand-Birke (Betula pendula)
 - Hänflische (Cornus alba)
 - Baumhaai (Corylus colurna)
 - Röten (Crataegus laevigata, Paul Scariet)
 - Eiche (Quercus robur)
 - Gemeine Esche (Cotinus europaea)
 - Holz-Apfel (Malus sylvestris)
 - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
 - Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Gemeine Esche (Cotinus europaea)
 - Schwedische Malbeere (Sorbus aria)
 - Wilder-Rose (Rosa canina)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Bereitensträucher
- 1.8 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 14 Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme M1 mit einer Gesamtfläche von 3.120 m² wird den auf Flst. 87/23 liegenden Baugrundstücken Mischgebietes M 1 zu 11 %, den auf Flst. 87/23 liegenden Baugrundstücken Mischgebietes M 4 zu 25 %, den auf Flst. 87/23 liegenden Baugrundstücken des Mischgebietes M 1 zu 7 %, den auf Flst. 85/12 liegenden Baugrundstücken des Mischgebietes M 1 zu 29 %, den auf Flst. 85/12 liegenden Baugrundstücken des Mischgebietes M 3 zu 29 %, zugeordnet.
 - 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 89 SächsBO)**
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**
 - 2.1.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung von Wohngebäuden und Garagen**
(1) Wohngebäude sind mit einem gleichmäßigem Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 35-50° zu errichten. Bei Walmdächern gilt dies für den Sattel. Der First muss bei Walmdächern mindestens 1/3 der Gebäudehöhe betragen.
(2) Die Dachdeckung hat mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefer oder Schindeln zu erfolgen. Solarerleichte sind zulässig.
(3) Fassaden sind zum überwiegenden Anteil als Putzfasaden auszuführen. Reinweiße Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
(4) Die Abstände 1 bis 3 gelten für die Hauptaufbauten, nicht für untergeordnete Anbauten.
(5) Dachflächen von Garagen, die nicht als Geschoss in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit einer Dachbegrenzung auszuführen.
 - 2.1.2 Werbeanlagen**
Im städtischen Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Alten Staatsstraße“ Goppeln hat die Satzung der Gemeinde Bannewitz über das Aufstellen, Anbringen und Betreiben von Werbeanlagen und Warenautomaten (Außenwerbung) in der Fassung vom 19.11.2001 Gültigkeit.
In den baulichen Anlagen M 1, M 3 und M 4 sind je Wohninheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze oder Garagen zzgl. der für die jeweilige Gewerbetreibenden erforderliche Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
Im Mischgebiet M 2 sind mindestens 10 Pkw-Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
 - 2.1.3 Freiflächen**
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
2.1.3.1 Abfallbehälterstandplätze
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.
 - 2.1.3.2 Einfriedigungen**
Einfriedigung der öffentlichen Straßen sind Einfriedigungen als Holz- oder Metallzaun mit senkrechten Latten bzw. Stäben oder als freiwachsende bzw. geschnittene Hecke unter Verwendung der Pflanzenauswahlteile gemäß Punkt 1.6.4 auszuführen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind aus Mischgebieten zulässig:
Hecken aus Immergrünen Nadelgehölzen und Mauerwerk sind als Einfriedigungen zulässig.
Einfriedigungen sind bis maximal 1,50 m Höhe (inklusive Sockel) zulässig. Sockel dürfen dabei eine Höhe von maximal 30 cm nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtweite der Privatstraße gegenüber der Goppelner Hauptstraße (vgl. Festsetzung 1.6) sowie im Sichtfeld der privaten Grundstückszufahrten dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedigungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.
 - 3. Hinweise**
 - 3.1 Verpflichtung von Bodenfundern**
Bodenfunde (zulässige Bodenverunreinigungen, Gefährstoffen, Giften, Kriechen, Gerüche aus Stein und Metall, Moosen, bearbeitete Holz, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Entwürfen Bodenfundstellen entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu informieren. Die entdeckten Bodenfundstellen sind die Entdeckungstermine sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verknüpfung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsArchG).
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erdreichlegungs-, Abruch-, Ausbaubeginn- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsmitteilung sind die ausführenden Firmen, Telefonnummer und der verantwortliche Bauleiter nennen. Die ausführenden Firmen sind auf die Verpflichtung von Bodenfundern gemäß § 20 SächsArchG hinzuweisen.
 - 3.2 Bodenschutz / Altlasten**
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BbodSchG zu beachten.
Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.
Die Flächeninanspruchnahme von Bauarbeiten, Bau- und Montagearbeiten ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Soweit für die Errichtung zeitweiliger Baustrukturen, Lager-, Arbeits-, Stoffflächen usw. nicht auf bereits befriedigte Flächen oder Bereiche zukünftiger Versiegelung zugegriffen werden kann, ist die Basisfläche mit einer Sauberkeitsschicht oder mit einer Versäufelung zu versehen und eine - falls erforderlich - Platzbefestigung mittels Schotter, Kies, Sand o. Materialen vorzunehmen. Nach erfolgtem Rückbau sind die Flächen wieder aufzuräumen.
Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verflechteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsArchVodSchG, der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 - 3.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verdrort werden. Gehtreife Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖVI) gesichert werden.
 - 3.4 Vorsorge der Radonrisiko**
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten bzw. Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
 - 3.5 Betrieb von Lüftwärmepumpen**
Der Betrieb von Lüftwärmepumpen in einem neu erbauten Gebiet immer wieder zu Lärm- und Schwingungsproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Lüftwärmepumpen emittieren luftverbreitenden Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.
Empfohlen wird der Einsatz von Wärmepumpen, die an Nachbargrundstücken den jeweiligen zulässigen baugabespezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 TA-Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.
 - 3.6 Hinweise auf Altbergbau**
Im Plangebiet sind nach den bekannten Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen. Dennoch gilt das Sächsische Oberbergamt die Empfehlung, die Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaus überprüfen zu lassen, da das Plangebiet in Altan Bergbaugelände liegt.
 - 3.7 Nachweis der Grundstücksbepflanzungen**
Die Grundstücksbepflanzungen gemäß Festsetzung 1.9 sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen und der Gemeinde Bannewitz schriftlich (per Foto) nachzuweisen.
 - 3.8 Hinweise zur Wiederherstellung der Streuobstwiese gemäß Festsetzung 1.7.1, insbesondere für die Auswahl der zu errichtenden Sorten, sollte der Leitfaden zum Anpflanzen, Pflegen und Nutzen von Streuobstpflanzungen des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, Stand August 2012 berücksichtigt werden.**

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellung des Bebauungsplans**
Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat am 30.06.2016 mit Beschluss-Nr. 057/16 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III.07 „An der Alten Staatsstraße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt „Bannewitzer Blick“, Ausgabe Oktober 2016 vom 21.10.2016.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 3. Billigung Vorentwurf**
Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat am 23.05.2017 mit Beschluss-Nr. 042/17 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. III.07 „An der Alten Staatsstraße“ Planfassung vom 30.03.2017 gebilligt.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit, sich nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.06.2017 bis einschließlich 16.07.2017 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen (Stellungnahmen) abzugeben. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt „Bannewitzer Blick“ der Gemeinde Bannewitz, Ausgabe Juni 2017 vom 16.06.2017.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 5. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind unter Anwendung von § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2017 über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III.07 „An der Alten Staatsstraße“ informiert worden und haben mit einer Frist bis 20.07.2017 frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung bekommen.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 6. Billigungs- und Offenlagebeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat am 27.10.2020 mit Beschluss-Nr. 053/20 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. III.07 „An der Alten Staatsstraße“, Planfassung vom 02.06.2020 gebilligt.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 7. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. III.07 „An der Alten Staatsstraße“, Planfassung vom 02.06.2020, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 30.11.2020 bis einschließlich 08.01.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Gemeinde Bannewitz öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen, im Amtsblatt „Bannewitzer Blick“, Ausgabe November 2020 vom 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 8. Einstellung der Unterlagen in das Internet (§ 4a Abs. 4 BauGB)**
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Bannewitz unter www.bannewitz.de und im Bürgerbeteiligungsportal des Landes Sachsen unter <https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portals/bannewitz/startseite> in das Internet eingestellt. Die in das Internet eingestellten Dateien wurden während des Offenlagezeitraums nicht geändert.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 9. Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen TÖB sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung vom 02.06.2020 (Frist bis 08.01.2021) aufgefordert.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 10. Abwägungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat am 22.06.2021 mit Beschluss-Nr. 044/21 die zum Planentwurf vom 02.06.2020 vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft.
Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 01.07.2021 mitgeteilt worden.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 11. Billigungs- und Offenlagebeschluss zur 2. Entwurfsfassung**
Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat am 22.06.2021 mit Beschluss-Nr. 045/21 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. III.07 „An der Alten Staatsstraße“, Planfassung vom 04.05.2021 gebilligt.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 12. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) zur 2. Entwurfsfassung**
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. III.07 „An der Alten Staatsstraße“, Planfassung vom 04.05.2021, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) hat einschließlich der Begründung inklusive Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 26.07.2021 bis einschließlich 30.08.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Gemeinde Bannewitz öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie mit Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen, im Amtsblatt „Bannewitzer Blick“, Ausgabe Juli 2021 vom 16.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bannewitz, den 12.04.2022
Heiko Wersig
Bürgermeister
- 13. Einstellung der Unterlagen in das Internet (§ 4a Abs. 4 BauGB)**
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Bannewitz unter www.bannewitz.de und im Bürgerbeteiligungsportal des Landes Sachsen unter [https://www.buergerbeteiligung.sachsen](https://www.buergerbeteiligung.sachsen.de/portals/bannewitz/startseite)