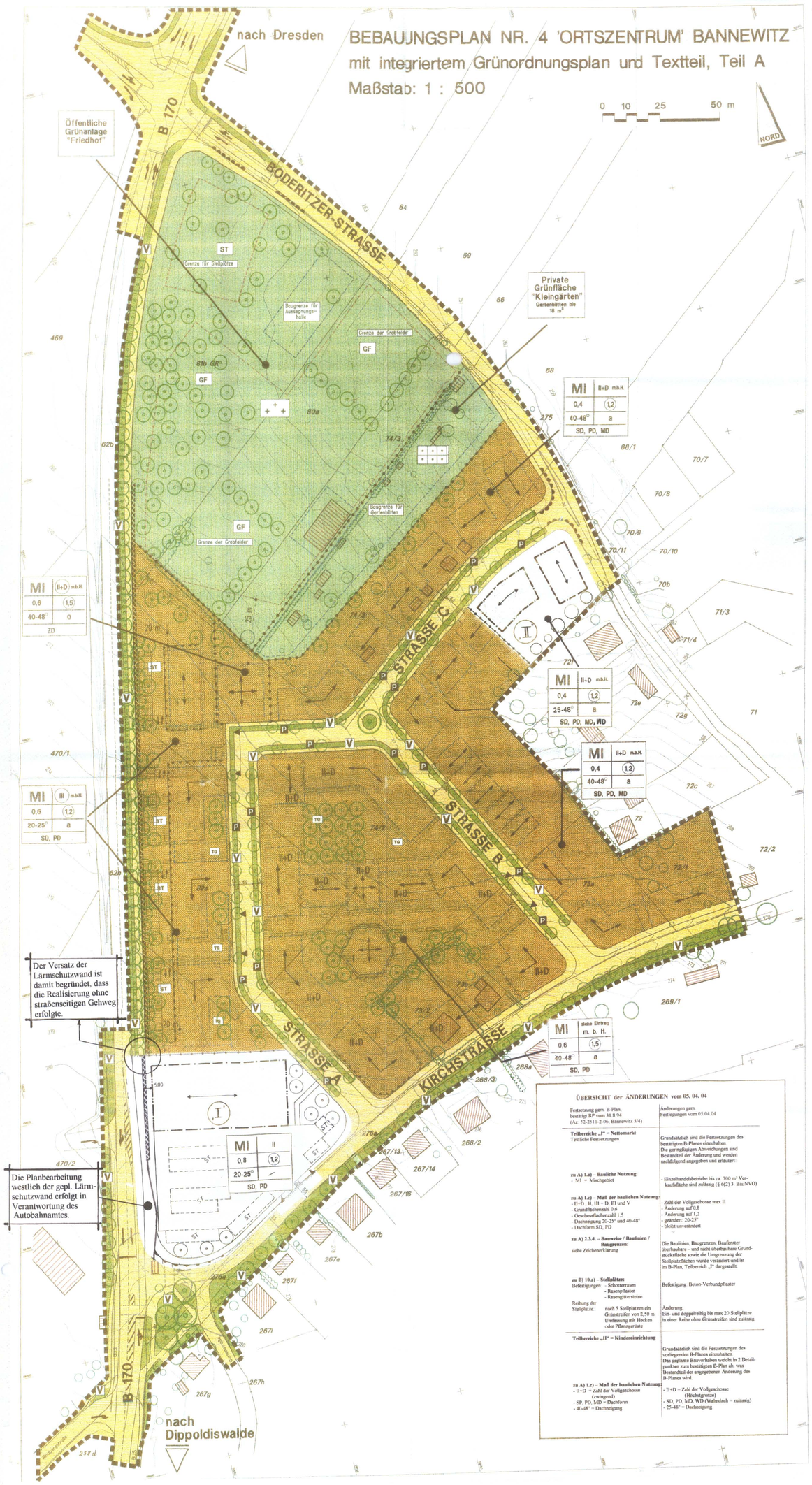
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 'ORTSZENTRUM' BANNEWITZ

mit integriertem Grünordnungsplan und Textteil, Teil A

Maßstab: 1 : 500



MI	II+D m.b.H.
0,4	1,2
40-48°	a
SD, PD, MD	

MI	II+D m.b.H.
0,4	1,2
25-48°	a
SD, PD, MD, WD	

MI	II+D m.b.H.
0,4	1,2
40-48°	a
SD, PD, MD	

MI	(II+D) m.b.H.
0,6	1,5
40-48°	0
ZD	

MI	(II+D) m.b.H.
0,6	1,5
40-48°	a
SD, PD, MD	

MI	(III) m.b.H.
0,6	1,2
20-25°	a
SD, PD	

MI	siehe Eintrag m. b. H.
0,6	1,5
40-48°	a
SD, PD	

MI	II
0,8	1,2
20-25°	—
SD, PD	

ÜBERSICHT der ÄNDERUNGEN vom 05. 04. 04

Festsetzung gem. B-Plan, bestätigt RP vom 31.8.94 (Az. 32-2511-2-06, Bannewitz 5/4)	Änderungen gem. Festlegungen vom 05.04.04
Teilbereiche „I" = Nettomarkt Textliche Festsetzungen	Grundsätzlich sind die Festsetzungen des bestätigten B-Planes einzuhalten. Die geringfügigen Abweichungen sind Bestandteil der Änderung und werden nachfolgend angegeben und erläutert:
zu A) 1.a) – Bauliche Nutzung: - MI = Mischgebiet	- Einzelhandelsbetriebe bis ca. 700 m² Verkaufsfläche sind zulässig (§ 6(2) 3. BauNVO)
zu A) 1.c) – Maß der baulichen Nutzung: - II+D , II, III + D, III und V - Grundflächenzahl 0,6 - Geschossflächenzahl 1,5 - Dachneigung 20-25° und 40-48° - Dachform SD, PD	- Zahl der Vollgeschosse nur II - Änderung auf 0,8 - Änderung auf 1,2 - geändert: 20-25° - bleibt unverändert
zu A) 2.3.4. – Bauweise / Baulinien / Baugrenzen: siehe Zeichenerklärung	Die Baulinien, Baugrenzen, Baufenster überbaubare – und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Umgrenzung der Stellplatzflächen wurde verändert und ist im B-Plan, Teilbereich „I" dargestellt.
zu B) 10.a) – Stellplätze: Befestigungen - Schotterrasen - Rasenpflaster - Rasengittersteine	Befestigung: Beton-Verbundpflaster
Reihung der Stellplätze: nach 5 Stellplätzen ein Grünstreifen von 2,50 m Breite mit Hecken oder Pflanzgräbe	Änderung: Ein- und doppelreihig bis max 20 Stellplätze in einer Reihe ohne Grünstreifen sind zulässig.
Teilbereiche „II" = Kindereinrichtung	Grundsätzlich sind die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes einzuhalten. Das geplante Bauvorhaben weicht in 2 Detailpunkten zum bestätigten B-Plan ab, was Bestandteil der angegebenen Änderung des B-Planes wird.
zu A) 1.c) – Maß der baulichen Nutzung: - II+D = Zahl der Vollgeschosse (zwingend) - SP, PD, MD = Dachform - 40-48° = Dachneigung	- II+D = Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) - SD, PD, MD, WD (Walmdach = zulässig) - 25-48° = Dachneigung

ZEICHENERKLÄRUNG:

BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG — FLÄCHENÜBERSICHT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI	MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)	ca.: 37.000 m2
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE "Kleingartenanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	ca.: 3.050 m2
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE "Friedhof" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	ca.: 16.650 m2
	VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 u. Abs. 2 BauGB)	ca.: 21.500 m2
	Gesamtfläche (Geltungsbereich)	ca.: 78.200 m2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4 / 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
(1,2) / (1,5)	Geschoßflächenzahl (GFZ) Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
20 – 25°	Dachneigung
SD/PD/MD/ZD	Dachform: Satteldach / Pultdach / Mansarddach / Zeltdach

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O	Offene Bauweise

BEGRENZUNGSLINIEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- GF — Umgrenzung von Flächen für Grabfelder
- ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Festsetzung unterschiedlicher Festsetzung z. B. Stellung der Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE — BEISPIEL

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (wenn zwingend)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	

MI	(II+D) m.b.H.
0,6	1,5
40-48°	a
SD, PD, MD	

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

- Geh- und Radweg
- Mehrzweckstreifen für Baumpflanzung und Öffentliche Stellplätze
- Straßenachse
- Fahrbahn
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- P — Öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsgrün (Bestandteil von Verkehrsanlagen (im Sinne von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Zufahrten Tiefgaragen

GRÜFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

Nachrichtliche Darstellung vorhandener Gehölze
Die im Plan dargestellten Einzelbäume + Strauchgruppen außerhalb der Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen sind zu erhalten. Die durch Baumdrehmaßen vorgeschlagenen Bäume sind durch geeignete Anpflanzungen innerhalb des Grundstückes zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.
Diese Anpflanzungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
= für Einzelbäume

SONTIGE PLANZEICHEN

- Stellung der baulichen Anlage = zwingende Vorgabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) = Gehrecht für die Allgemeinheit
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) = Lärmschutzwand
- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) BauGB) = passive Lärmschutzmaßnahmen
- Projektierte Grundstücksaufteilung (Kleingartenanlage)
- 28/3 — Flurstücksnummern (bestehende Flurstücke)
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude, gewerblich genutzte Gebäude (Garagen, Ställe, gewerbliche Gebäude)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. d. F. d. Bek. vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie BauNVO i. d. F. d. Bek. vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), beides zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)

1. Bauliche und sonstige Nutzung

Grundlage für den B-Plan und die weitere Planung ist der 1. Preis des Architektenbüros Engelhardt & Partner Aden Dresden der aus dem Städtebaulichen Wettbewerb "Ortszentre Bannewitz" vom August 1991 hervorgegangen ist.

Bei allen Gebäuden ist ein Massenmodell M 1:500 beizufügen. Das Geländes- und Straßenmodell wird von der Gemeinde Bannewitz vorbereitet.

a) Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs 1 BauGB und §§ 1, 5, 17 - 15 BauNVO)

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO, nicht zugelassen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Private Grünfläche "Kleingartenanlage" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen. Einfriedungen bis 1,50 m Höhe (gemessen von OK geplantes Gelände bis zu OK Zaunfeld). Geräteschuppen bis 18 m2 innerhalb der Baugrenze für Geschäftshütten gekennzeichneten Fläche und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche.

Öffentliche Grünfläche "Friedhof" nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen. Das weiterten sind zulässig: Einfriedungen bis 2,0 m Höhe (gemessen von OK geplantes Gelände bis zu OK Zaunfeld). Stellplätze innerhalb der mit ST gekennzeichneten Flächen. Grabfelder innerhalb der mit GF gekennzeichneten Flächen sowie Gebäude und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen.

Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Innerhalb des Verkehrsgrüns sind Zufahrten zu Privatgrundstücken zulässig sowie öffentliche Parkplätze auf den mit P gekennzeichneten Flächen.

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Zu MI
Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO zulässig.
Gemäß §1 Abs. 4 BauNVO sind ausnahmsweise Wohnungen ab dem II. Geschoß zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
Die zulässige Geschoßfläche darf durch Grundflächen von Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen bis zu 2,0 v. H. überschritten werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

2. Bauweise: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1,2 u. 4 BauNVO)

Abweichende Bauweise: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit Ausnahme der Begrenzung der Gebäudelänge.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und -linien gem. §23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

4. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch die Symbole im Lageplan festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Nebenfirste sind mindestens um 0,50 m niedriger auszuführen wie der Hauptfirst.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:
§ 23 Abs 5 i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen sowie

- Einfriedungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B;
- Pergolen, Spielgeräte und Blumenhäuschen, bewegliche Abfallbehälter entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B;
- sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B;
- Stellplätze einschließlich Zufahrten in den mit ST und TG gekennzeichneten Flächen, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B;
- Carports entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 7 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke (Winkelmauern) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 12 cm ab hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Böschungen sind im Lageplan ab 0,50 m Höhe dargestellt.

7. Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

8. Verbrennungsverbot für Kohle und Heizöl: (§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

Für Zentralheizungen sind Kohle und Heizöl als Brennstoffe nicht zulässig. Für gasbefeuerte Anlagen sind Ausnahmen zulässig.

9. Grünordnung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 20b BauGB)

a) Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)
Die Erfüllung der Pflanzgebote ist Bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeintzeichnung mit Einzelabbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

- Entsprechend Planeintragung sind folgende Bäume und Baumgruppen zu pflanzen:
  Größe- und mittelkronige Laubbäume
  Anzuchtform: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
  Mindestgröße: Stammumfang 18/20 cm
  Artenliste: Acer platanoides - Spitzahorn; Acer pseudoplatanus - Bergahorn; Aesculus hippocastanum - Roßkastanie; Prunus avium - Vogelkirsche; Quercus robur - Stieleiche; Tilia cordata - Winterlinde; Ulmus carpinifolia - Feldulme
  Wenn Einzelbäume, die im Plan festgesetzt sind, geplante Zufahrten behindern, ist eine Verschiebung um bis zu 5,00 m möglich.

Zur Durchgrünung und Eingrünung der Bauflächen (Misch- + Kerngebiet) ist je 400 m2 Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter, groß- bis mittelkroniger Laubbaum entsprechend zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind durch neue zu ersetzen. Die Pflanzung ist spätestens nach einer Vegetationsperiode nach der Fertigstellung des Gebäudes herzustellen.
  Anzuchtform: Hochstamm/Stammbusch
  Mindestgröße: Stammumfang 18/20 cm.
  Artenliste: Acer pseudoplatanus - Bergahorn; Acer platanoides - Spitzahorn; Prunus avium - Vogelkirsche; Quercus robur - Stieleiche; Tilia cordata - Winterlinde; Ulmus carpinifolia - Feldulme

- Zur Verminderung der negativen klimatischen Auswirkungen von abstrahlenden Fassadenflächen im den Kern- und Mischgebietsbauflächen ist min. 1/3 der gesamten Fassadenbewirkungsfläche mit min. einem Rank-, Schling- oder Klettergewächs pro 5 lfm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Eingegangene Pflanzen sind durch neue zu ersetzen. Es wird empfohlen, die Pflanzungen durch vorgehängte Kletergerüste aus Holz oder Metall zu unterstützen. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m2 entsprechende Querschnittfläche jeder Pflanze aufweisen.
  Anzuchtform: Schlingpflanzenstab mit Topfballen
  Mindestgröße: Höhe 125/150 cm
  Artenliste: Hedera helix - Efeu; Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii" - Mauerwein; Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein

- Einfriedungen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Vorschlagsliste in der Begründung) min. 1 Gehölz pro Laufmeter (Einfriedung).
  Pflanzgröße für Sträucher und Hecken mind. 0,60 m, für Bäume 1. und 2. Ordnung min. 1,50 m. Die Hecke muß aus Sträuchern und Bäumen zusammengesetzt sein.
- Die Dachflächen der Tiefgaragen sind nach dem Grünordnungsplan zu begrünen bzw. zu befestigen.

b) Pflanzbindung: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere sind während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Leitungsgräben sind in einem Bereich von 2,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelbalken zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den im Lageplan eingetragenen Bereich ist eine Lärmschutzwand gemäß den Angaben der Schalltechnischen Untersuchungen vom UTP Ing.-Büro GmbH, 89079 Ulm herzustellen.

11. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind nach den Angaben der Schalltechnischen Untersuchungen vom UTP Ing.-Büro GmbH, 89079 Ulm Vorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen vorzunehmen:
- Schallschutzfenster, evl. Schallschutzmauer.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gemäß Sächsischer Bauordnung (SächsBO) vom 17. 07. 1992

1. Gebäudehöhen: (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Bei II + D bergseitig max. 6,50 m, talseitig max. 7,50 m
Bei III + D bergseitig max. 10,50 m, talseitig max. 11,50 m
Jeweils gemessen zwischen der dafür festgelegten Stelle an der Straßenmitte (im Bauplan), gegebenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die Geschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, welche bis zu 1/3 der Gebäudelänge, bzw. Gebäudetiefe zulässig sind. Das Gebäude an der Ecke Kirchstraße und B 170 kann einen turmartigen Aufbau (Grundfläche ca. 10,00 x 10,00 m) erhalten mit einer maximalen Höhe von 13,00 m.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Im Zuge der Herrichtung des Baugrundes und der Erschließungsmaßnahmen dürfen bestehende Geländeveränderungen und -Aufwerfungen auf das Niveau des angebenden Geländes aufgeschüttet und abgegraben werden. Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens 1,0 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.
In schwierigen, steilen Gelände können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen oder Trockenmauern bis höchstens 0,80 m im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, jedoch nicht als Einfriedung.

3. Dachform und Dachneigung: (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
- im MI bei II + D Geschossen (entlang der B 170):
  - Satteldächer und Pultdächer mit steiler Neigung von 20° bis 25°
- Im MI bei II + D Geschossen:
  - Satteldächer, Pult- und Mansarddächer mit einer Neigung von 40° bis 48°
  - Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:
- Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern, Pult- oder Mansarddächern von 22-48°, jedoch bedeutig gleicher Neigung versehen werden.
- Erdüberdeckte Tiefgaragen sind mit Flachdach mit einer Neigung von max. 3° zu versehen. Das aus dem Erdreich herausragende Bauteil ist mit senkrechter Attika abzuschließen.

4. Dacheinschnitte: (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
Balkone und Loggien sind zugelassen, sofern sie eine Überdeckung als Gebäude- oder Schleppgauben erhalten.

5. Dachaufbauten: (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachaufbauten sind als Giebelgauben und Giebelgauben zugelassen ebenso Schleppgauben mit steilerem Seitenflächen als 27° Neigung.
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten.
Quergiebel sind zulässig.

6. Dachdeckung: (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Dächer der Gebäude mit Nebengebäude zwischen den Straßen "A", "B", "C" und der Kirchstraße sind mit Dachziegeln in roter Farbe einzudecken.

Die Dächer der Gebäude mit Nebengebäude zwischen der Straße "A" und der B 170 sind mit Ziegeln, grünem Kupferblech einzudecken oder als "Gründach" auszubilden.

Die Dächer der Gebäude mit Nebengebäude an der Straße "C" zum Friedhof hin sind mit Schiefer oder roten Ziegeln einzudecken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solaranlagen können Ausnahmen zugelassen werden. Die flach geneigten bis ebenen Dächer der Tiefgaragen sind mit mindestens 40 cm Substrataufbau abzudecken und zu begrünen (siehe Grünordnungsplan).

7. Gebäudegestaltung: (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Gebäude sind in ihren weitenteilen Teilen als Putz- oder Fachwerkbauten auszuführen.

8. Farbgebung: (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig.

9. Gartenhäuser, Gerätehütten:

Gartenhäuser und Gerätehütten sind in der Art der Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

10. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Carports, Gartenhäuser/Geschirrhütten und Plätzen für bewegliche Abfallbehälter:
(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

a) Stellplätze:
Flächen privater Stellplätze sind in Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Bei senkrecht aufgerichteter Stellplatzreihe sind maximal 5 unmittelbar nebeneinander zulässig. Weitere Stellplätze sind durch eine mit 2,00 m breite Grünfläche abzutrennen und durch Pflanzgehölze oder gleichartige Weise zu gliedern.

b) Garagenzufahrten:
Zufahrten sind in Pflaster herzustellen, ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen.

c) Feuerwehrzufahrten:
Feuerwehrzufahrten sind, soweit sie nicht als Zufahrten zu Stellplätzen, Gebäuden etc. genutzt werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen: Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenkiesgitter, Schotterrasen, Rasen, etc.

d) Carports:
Carports sind durch Pflanzgehölze zu umfassen. Diese Pflanzgehölze können mit einem Gleitdach oder Dachdeckung überdacht werden.

e) Gartenhäuser / Gerätehütten:
Diese sind mit Dächern von 28° bis 38° Neigung in der Art der Dachdeckung unter Punkt 6 auszuführen.

f) Plätze für bewegliche Abfallbehälter:
Diese sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig entweder in den Hauptgebäuden, in Garagenbauten oder Pergenbauten oder in Grundstückseinfriedungen zu integrieren.

12. Gestaltung von Garagenein / -ausfahrten: (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die Flächenbelastbarkeit der Ein- und Ausfahrten der an den seitenbaren Gelegen liegenden Garagen muß min. bis zu 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, durchgehend ohne Tiefpord, in einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.

13. Freiflächengestaltung: (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Trockenmauern, Geländeabschiebung, sowie für sonstigen unbebauten Flächen und die Einbrünung der Pflanzgebote ist in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 200 und mit Angaben zu Art und Größe der Pflanzen und der Materialien im Zuge des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Nachweis ist nicht erforderlich bei Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten.

14. Einfriedungen: (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedungen von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,60 m ebenfalls nicht überschreiten.

Die Einfriedung sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z. B. Maschendrahtzaun) zulässig.

Sonstige unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie der Fahrbahn an (z. B. vom Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedungen zu der Straßenbegrenzungslinie Bereich 0,50 m nicht unterschreiten. Der Bepflanzungen oder Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

15. Umformerstation: (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Station muß in der Gestaltung entsprechend den anschließenden Garagen ausgeführt werden.

16. Rundfunk- und Fernsehantennen:

Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine Verkabelung vorgesehen, so daß für jeden Baujahr eine Anschlußmöglichkeit gegeben ist. Daher sollten keine Rundfunk- oder Fernsehantennen montiert werden.
Die Errichtung von mehr als einer Rundfunk- / Fernsehantenne oder Parabolantenne pro Gebäude ist nicht zulässig. Parabolantennen sollen im Typ der Dachdeckung, bei Anbringung an der Fassade, im Ton der Fassade dauerhaft eingefärbt sein.

17. Niederspannungsfreileitungen:

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

C HINWEISE

1. Hinweis auf Bodenfunde:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ablieferung von Ordnungsmäßigkeiten wird verwiesen.

2. Hinweis auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von
- Halteverrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Straßenbenennungen auf seinem Grundstück zu dulden.

3. Hinweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.:

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. ist Mitteilung der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die zuständige Stelle anzuzeigen, entsprechend der Gefahr abzusichern. Die entsprechende Fachbehörde (Landratsamt) und die Gemeindeverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgetretene Altlasten dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten geht zu Lasten der Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolger.

4. Hinweis zur Erhebung der vermessungstechnischen Daten:

Sämtliche Höhen im neuen System über NN.
Die Höhen basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des Ingenieurbüros PBU, Planungsbüro für Bauen und Umwelt, G. Christ und S. Gawlik, 01601 Kempten/Röder.

5. Hinweis auf den geplanten Straßenausbau der B 170:

Der geplante Straßenausbau der B 170 ist im B-Plan noch nicht in der endgültigen Detaillierung dargestellt. Dies ist der entsprechenden Fachplanung in Abstimmung mit der Straßenbaubehörden vorzumehmen.

6. Hinweis zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche des B-Planes nicht möglich. Deshalb werden Maßnahmen in einem separaten Plan dargestellt und mit dem Amt für Umweltschutz, Landratsamt Freital, abgestimmt. (Dazu: Plankonzept der Begründung bis).
Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 21. 01. 1994 den Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt.

zu 3. Als Altlastfrei bezeichnet sich ebenfalls die zur Bebauung für Wohnzwecke freigegebenen ehemaligen Werkstattgebäude 31.

Ausgezeichnet gemäß Ausführung Regierungspräsidium Dresden vom 26.6.1996, Az.: 32-2511-2-06 Bannewitz 5/4

Bannewitz, 15.07.1996
Ort Datum Unterschrift

Landkreis: FREITAL Gemeinde: BANNEWITZ Gemarkung: BANNEWITZ	**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 'ORTSZENTRUM' BANNEWITZ** **Maßstab: 1 : 500**
Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefaßt am 26.01.1990 / 03.05.1991 und im Amtsblatt Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht am 09.05.91	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB laut Beschluß vom ..... durchgeführt am: ..... vom ..... bis .....
Entwurf gefertigt: Arsten, den 14. 01. 1994	Entwurfs- und Auslegungsbeschluß gefaßt am 18.03.93 / 18.04.93 Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.06.93 bis 26.06.93
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB gefaßt am 21.01.96	Genehmigung / Anzeige gemäß § 11 BauGB vom (von oder) Regierungspräsidium ..... erteilt mit Erlaß vom ..... Az: .....
Ausgefertigt: Die Aussagen dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates laut Beschluß vom ..... überein, den ..... Der Bürgermeister	Bekanntmachung nach Genehmigung bzw. Anzeige gemäß § 12 BauGB im Amtsblatt Nr. ..... am ..... In Kraft getreten am 26.01.96 Zur Beurteilung am .....

BEBAUUNGSPLAN 'ORTSZENTRUM' BANNEWITZ

ARCHITEKTURBÜRO ENGELHARDT + PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN BAB VFA
KARL-MARX-STR. 27B/1, 01109 DRESDEN
TEL. (0351) 5875981 FAX. (251) 5873318
QUEDHNEG 46, 73434 AALEN
TEL. (07361) 43051 FAX. (07361) 43950

DIPL. ING. JÜRGEN ZIEBANDT
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
RAVENSTEINER WEG 17 01445 RADEBEUL
TEL. (01332) 5924 FAX. 4158

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST AM .....

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DIESES BESCHLUSSES AM ..... BZW. VON ..... BIS ..... DURCH .....

ÖFFENTL. DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG AM ..... DURCH .....

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM .....

AUSLEGUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST AM .....

AUSLEGUNGSBEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB AM ..... BZW. VON ..... BIS ..... DURCH .....

AUSLEGUNG DES ENTWURFS VON ..... BIS .....

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB

VOM GEMEINDERAT GEFASST AM .....

GENEHMIGUNG / ANZEIG