

RECHTSPLAN (TEIL A.1)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANTEIL A.1)

- Grenze des Geltungsbereichs der 3. Planänderung
- Baugelbiet WA
- Erhaltung Einzelbaum
- Festgesetzter Höhenbezugspunkt Höhenbezugssystem DHHN92
- HINWEISE**
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Bestandsbebauung
- bestehende Geländehöhe II. Vermessung Höhenbezugssystem DHHN92

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANTEIL B)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 10. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 188)

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 folgendes ergänzend festgesetzt:

**1 BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

**1.1 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Zulässige Grundfläche  
Nebengebäude sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 bis zu einer Gesamtbruttogrundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück zulässig.

Höhe baulicher Anlagen  
Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sind nur eingeschossige Nebengebäude zulässig.

Stützmauern sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 bis zu einer Höhe von maximal 1,90 m über dem jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

**1.2 Festsetzung der Höhenlage**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Höhenbezugspunkte für die festgesetzte Höhe von Stützmauern ist entsprechend Eintrag in der Planzeichnung im lokalen Höhenbezug (Schacht T05S00481 auf Flst. 156 Gemarkung Nöthnitz = 189,64 m) festgesetzt.

Aufschüttungen sind maximal bis zur Oberkante der Stützmauer zulässig.

**1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Wiederherstellung der FND-Eigenschaften im Flst. 49/1 Gemarkung Bannewitz (FND Nöthnitzgrund)  
Auf dem südlichen Teil des Flst. 49/1 Gemarkung Bannewitz sind alle baulichen Anlagen, die dem Schutzzweck des FND widersprechen, zurückzubauen und zu beseitigen. Außerdem sind alle Koniferen, Nadelgehölze und Ziersträucher zu entfernen.

Die Fläche ist anschließend als Waldrand zu entwickeln. Hierzu ist sie unter Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zu baulichen Anlagen der angrenzenden Grundstücke der Winkelmannstraße nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Forstvermehrungsgesetz als Waldrand aufzuforsten. Die aufgrund des Waldabstandes verbleibenden Randflächen von mindestens 6 m Breite sind bis zu einem Meter Abstand von der Grundstücksgrenze mit Sträuchern, deren Höhe zwei Meter nicht überschreitet, zu bepflanzen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird den Grundstücken, auf denen durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 Eingriffe zu erwarten sind, anteilig in einem Umfang von mindestens ca. 400 m<sup>2</sup> zugeordnet.

**1.4 Pflanzbindung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist bis zu seinem natürlichen Abgang dauerhaft zu erhalten.

**Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 behalten ansonsten für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit.**

**2 HINWEISE**

**2.1 Archäologische Funde**  
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 zu melden. Fundstellen sind inwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

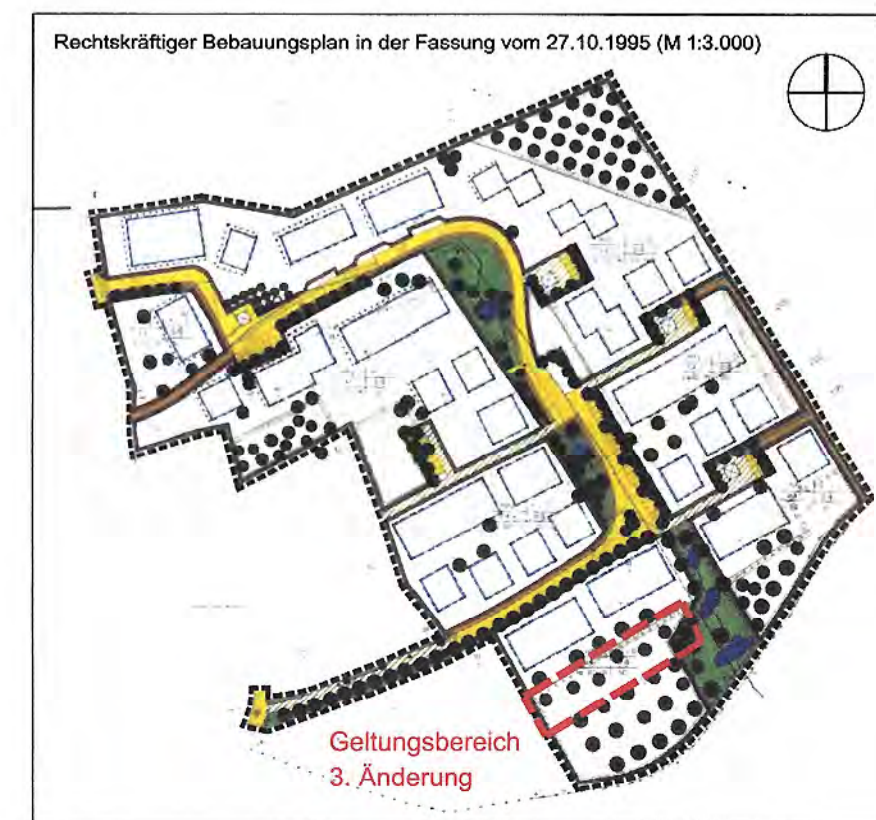
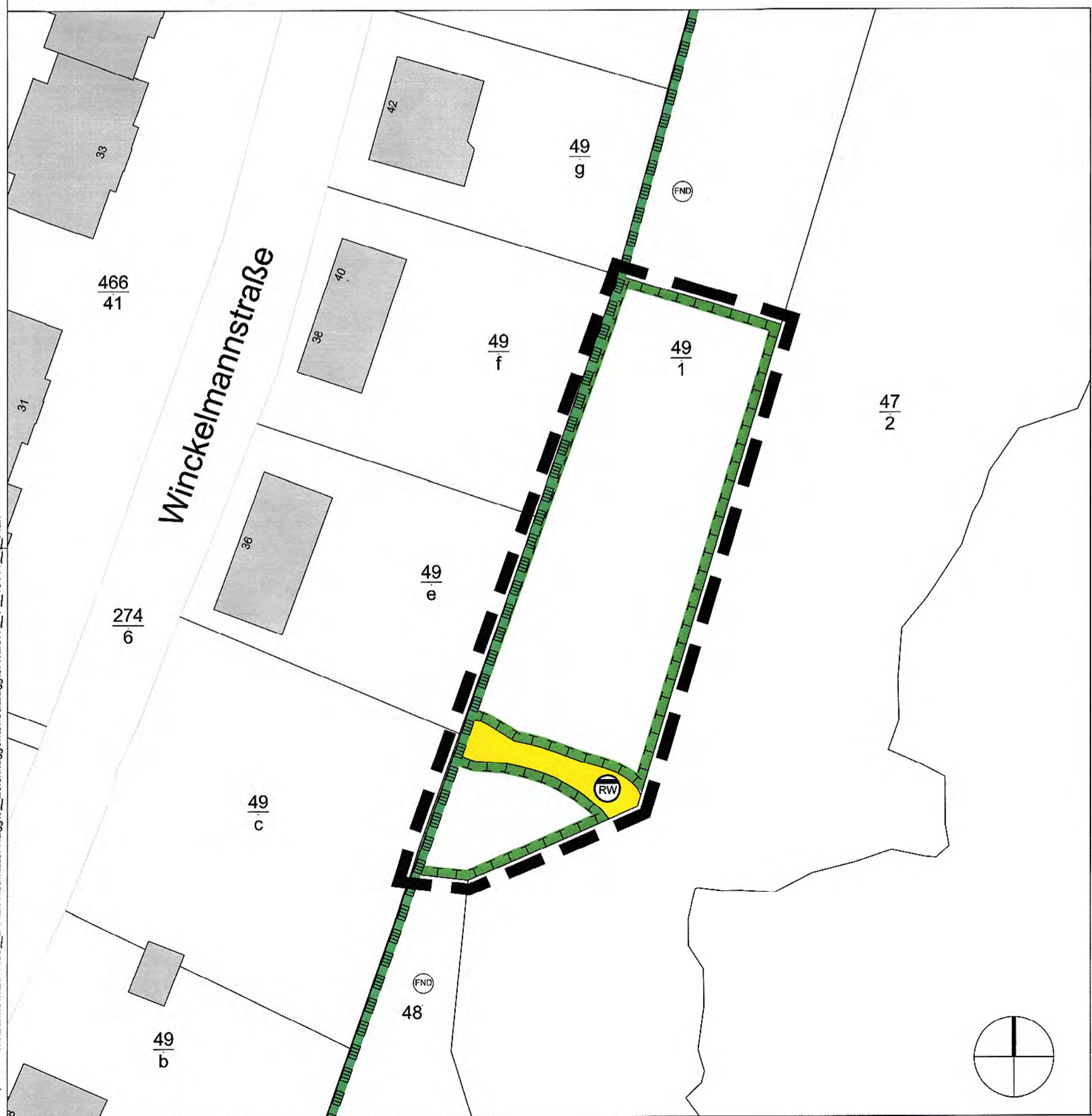
O.g. Passus ist schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

**2.2 Erstaufforstungsgenehmigung / Waldabstand**  
Für die Erstaufforstung des FND-Randbereiches muss ein Erstaufforstungsantrag gestellt werden. Da die Nachbargrundstücke 49c, 49e und 49f nicht forstwirtschaftlich genutzt werden und mit Wohngebäuden bebaut sind, müssen die Forderungen des § 25 Abs. 2 und 3 SächsWaldG eingehalten werden. Dabei gilt, dass der Abstand der Waldbäume zu bestehenden Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, mindestens 30 m betragen muss. Der gleiche Mindestabstand gilt zwischen Waldbäumen und baulichen Anlagen mit Feuerstätten.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANTEIL A.2)

- Geltungsbereich Ausgleichsbebauungsplan
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung des Schutzgebietes FND "Eutschützgrund"
- Fläche für Regenwasserbewältigung
- HINWEISE**
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Bestandsbebauung

AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN (TEIL A.2)



VERFAHRENSVERMERKE

<p>Der Gemeinderat Bannewitz hat am 22.09.2015 mit Beschluss-Nr. 061/15 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Nöthnitzer Hang, 3. Änderung" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, bekanntgemacht im "Bannewitzer Blick", Ausgabe Oktober 2015.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>	<p>Der Gemeinderat Bannewitz hat am 30.06.2016 mit Beschluss-Nr.: 055/16 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Nöthnitzer Hang, 3. Änderung", Planfassung vom 20.07.2016 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>
<p>Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 02.11.2015 bis 03.12.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert worden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im "Bannewitzer Blick", Ausgabe Oktober 2015.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Nöthnitzer Hang, 3. Änderung", Planfassung vom 20.07.2016, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung mit Umweltbericht (Teil C) hat mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Bannewitz erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im "Bannewitzer Blick", Ausgabe September 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>
<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.</p> <p>Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte ebenfalls durch das Anschreiben vom 28.09.2015.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>	<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TOB sind nach § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2016 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>
<p>Der Gemeinderat Bannewitz hat am 22.03.2016 mit Beschluss-Nr.: 019/16 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Nöthnitzer Hang, 3. Änderung", Planfassung vom 29.02.2016 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Offenlage bestimmt.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>	<p>Zur Entwurfsfassung vom 20.07.2016 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Nöthnitzer Hang, 3. Änderung", Planfassung vom 29.02.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung mit Umweltbericht (Teil C) hat mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 09.05.2016 bis 09.06.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Bannewitz öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im "Bannewitzer Blick", Ausgabe April 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnanlage Nöthnitzer Hang, 3. Änderung" in der Fassung vom 20.07.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.02.2016 mit Beschluss Nr. 055/16 beschlossen worden.</p> <p>Die Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) wurde mit Beschluss Nr. 055/16 des Gemeinderates vom 20.12.2016 gebilligt.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>
<p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TOB sind mit Schreiben vom 19.04.2016 mit Frist bis zum 31.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 9 "Wohnanlage Nöthnitzer Hang, 3. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>
<p>Der Gemeinderat Bannewitz hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TOB am 30.06.2016 geprüft (Beschluss-Nr.: 054/16).</p> <p>Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 06.09.2016 mitgeteilt worden.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>	<p>In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.</p> <p>Die Satzung ist am 24.02.2017 in Kraft getreten.</p> <p>Bannewitz, den 28.02.2017 Christoph Fröse Der Bürgermeister</p>

Projekt:  
**Bebauungsplan Nr. 9  
"Wohnanlage Nöthnitzer Hang", 3. Änderung**

Planbezeichnung:  
**Rechtsplan**

Geltungsbereich:  
Gemarkung Nöthnitz, Flstck: 159/16, 159/17, 159/18, 159/19, 159/20, 159/22, 159/23, 159/24, 159/25, 159/26

Gemeinde: Bannewitz  
Schulstraße 6  
01728 Bannewitz

geprüft:  
07.11.2016

Planung:  
PLANUNGSBÜRO SCHUBERT ARCHITEKTUR & FREIRAUM  
FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG  
TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29  
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

geprüft:  
07.11.2016

Unterschrift, Stempel

LPH:  
SATZUNG i. d. Fassung vom 20.07.2016

gez.: SS / JP  
Projektnr.: F14058

Blattgröße: B/H = 785 / 594 (0.47 m<sup>2</sup>)  
Maßstab: 1:500

Plandatum: DIN:  
FB / LPH / Plannr.: F 3 L01

Index: -