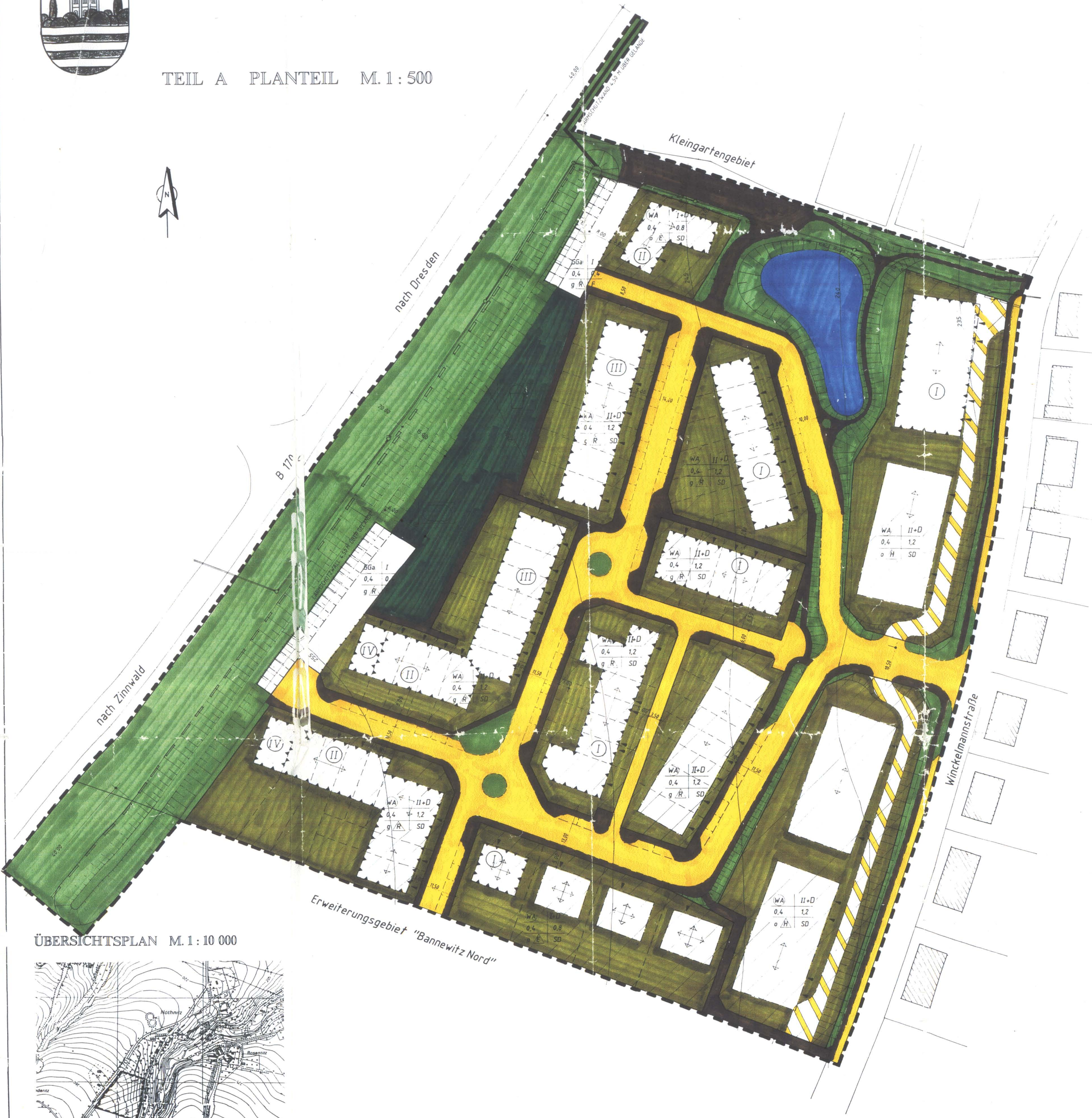


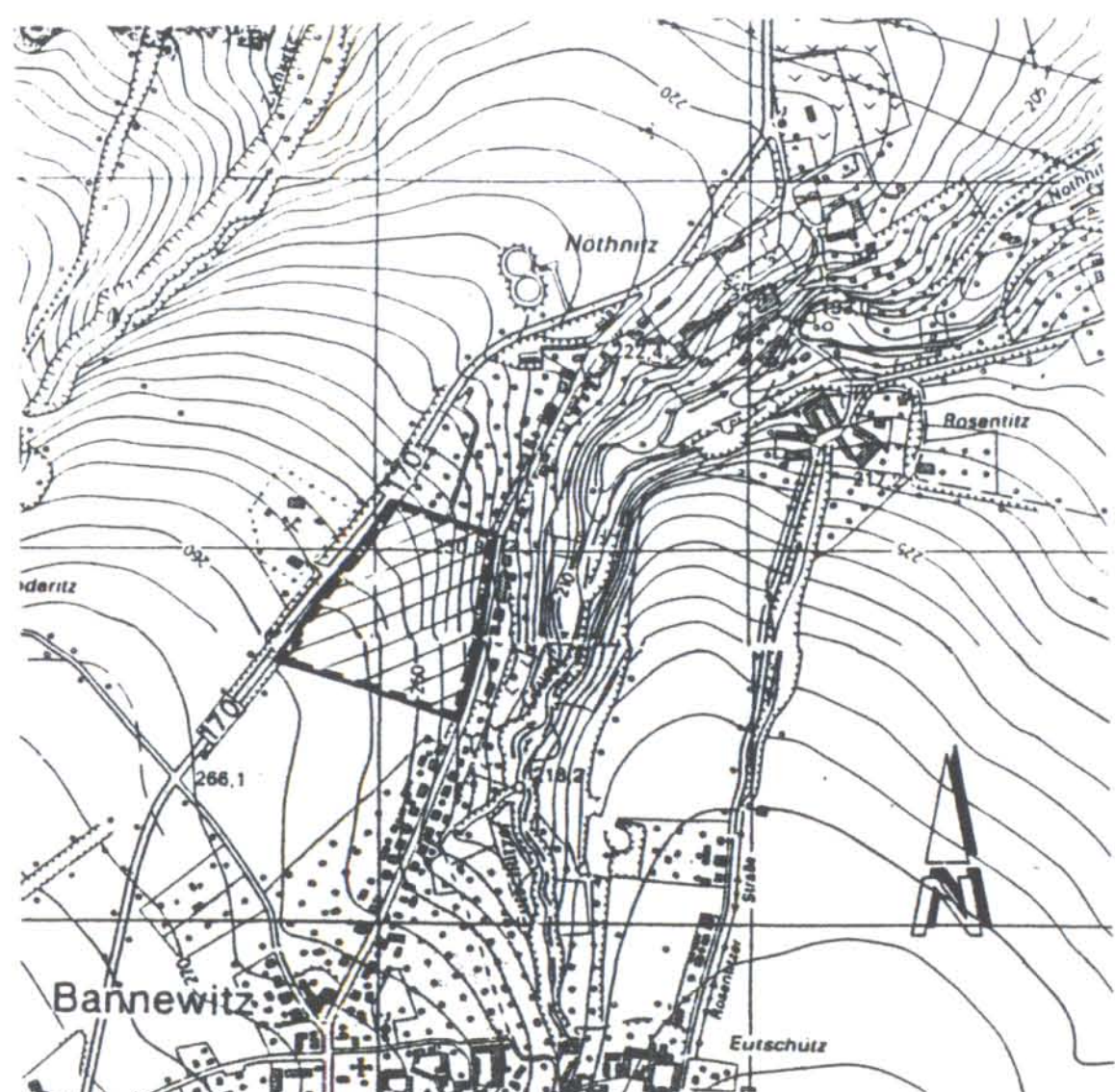


GEMEINDE BANNEWITZ BEBAUUNGSPLAN NR.5 "WINCKELMANNSTR."

TEIL A PLANTEIL M.1:500



ÜBERSICHTSPLAN M.1:10 000



TEIL B FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. GELTUNGSBEREICH:

- Grenze des städtischen Geltungsbereichs
- Grenze der Baualtkanten (Leitungsrecht, Abstandfläche zur B-Strasse)

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Nicht zulässig sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
- EGa Gemeinschaftsgaragenanlage nach § 12 BauNVO, im Dammkörper des Lärmschutzwalles eingebunden.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

3.1 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
max. zul. Grundfl. von: Zahl GrZ	max. zul. Gesch. Flächenzahl GrZ
Bauweise	Dachform

- 3.2 Anzahl der Vollgeschosse (I-II-D) Dachgeschosse, die gem. Sächs BauO vom 17.07.92, § 2 Abs. 4 als Vollgeschosse gelten, sind massenweise ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

- 3.3 Traufhöhe TH Außenwandhöhe vom tiefsten Punkt des angrenzenden Geländes bis zur Traufe höchstens: bei I Vollgesch. 4 m bei II Vollgesch. 7 m Bei Garageneinfahrten und Eingängen zum Kellergeschoss kann die Traufhöhe um die Kellergeschosshöhe auf höchstens 1/3 der Gebäuhöhe erhöht werden.

4. BAUWEISE:

- 4.1 Gebäudeform E - Einzelhäuser R - Reihenhäuser H - Hausgruppen o - offene Bauweise g - geschlossene Bauweise
- 4.2 Dachform SD - Satteldach mit Dachneigung von 35° - 42°, Ziegeldachung rot bis rotbraun oder Schieferdeckung, gegeneinander versetzte Putzfelder sind zulässig. Hauptfahndachrichtung vorgeschrieben, Dachgipfen, Dachvorsprünge und Schleppdächer sind zulässig, müssen sich aber dem Hauptdach deutlich unterordnen. Je Hausgruppe sind nur gleiche Dachneigung zulässig. F-Flachdächer nur für Garagen zulässig mit Erdüberdeckung oder Dachbegrünung.
- 4.3 Die Fassaden sind durch Vorbauten, Rücksprünge, Balkone und Loggien zu gliedern und aufzulockern. Klinkerfassaden sowie keramische oder Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig. Natursteine oder Klinker sind im Sockelbereich bis max. 30 cm über dem höchsten Punkt des angrenzenden Geländes zulässig. Höhenansprüche der Sockelkante sind nur von Haus zu Haus zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN:

- 5.1 Baugrenze Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig, deren überbaute Fläche aber bei der Bestimmung der GRZ hinzu-zurechnen sind. Carports sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Pro WE sind 1-2 PKW-Stellplätze notwendig. Diese können teilweise im öffentlichen Verkehrsraum liegen.
- 5.3 Die unbearbeiteten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und als Grünfläche zu nutzen. Es besteht Pflanzgebot. Hierzu gilt der Teil C, Grünordnungsplan.
- 5.4 Baulinie Die Baulinien dürfen nicht überbaut werden.
- 5.5 vorgeschlagene Grundstücksabtrennung
- 5.6 Baulinien, an die hinsichtlich des Schallschutzes besondere Forderungen gestellt werden:
 - (I) Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse 1.
 - (II) Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse 2.
 - (III) Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse 3 in: OG u. DG, im EG der Schallschutzklasse 2.
 - (IV) Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse 4 im DG, im EG u. OG der Schallschutzklasse 3.

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

- 6.1 beabsichtigte, nicht bindende Aufteilung der Verkehrsflächen. Sie ist nicht Bestandteil dieses Satzungsbeschlusses.
- 6.2 Straßenverkehrsflächen
- 6.3 Verkehrsflächen bei anderer Zweckbestimmung (Fußwege, Treppen, Zufahrten)
- 6.4 nichtöffentliche Erschließungsflächen

7. SONSTIGE FLÄCHEN:

- 7.1 öffentliche Grünflächen
- 7.2 private Grünflächen mit Pflanzgebot einschließlich der nichtöffentlichen Erschließungsflächen an:
- 7.3 Böschungen, Einschnitte max. Böschungsschneigung 1:2,0 (<26,5°), notwendige Abgrabungen oder Aufschüttungen innerhalb der Grundstücke können bis max. 1 m Höhe durch Stützmauern aus Naturstein oder Trockenmauern abgestuft werden. Die bei der Anlage des Straßenkörpers entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 7.4 Flächen für Spiel und Sport
- 7.5 Regenwasserrückhaltebecken mit regulierbarem Ablauf

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

- 8.1 Einfriedungen Grundstücksgrenzen sind durch Absperrungen zu markieren. Maschendrahtzäune können verwendet werden, sind aber durch frei wachsende Hecken abzusichern. Im Vorgartenbereich sind Zäune, Mauern und geschlossene Hecken unzulässig. Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Höhenansprüche bis max. 0,50 m als Trockenmauern aus Natursteinen zulässig.
- 8.2 Standflächen für Müllbehälter sind einzupflanzen.
- 8.3 Geschlossene Betonflächen für Hofbefestigungen, Einfahrten und nichtöffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- 8.4 vorh. Schutzzaun mit Schächten Eine Oberbauung des Sammelns ist auf einer Breite von 1,5 m zu beiden Seiten unzulässig.
- 8.5 Lärmschutzwand
- 8.6 Höhenlinie mit Höhe über NN, vorhandener Zustand

8.7 An der Nordseite ist die Flurstücksgrenze durch die Kleingärten teilweise überbaut. Als Planungsgrenze wird der vorhandene Zaun festgesetzt.

- 8.8 Zur Winckelmannstraße wird die Grenze des Planungsbereiches an die jetzt vorh. befestigte Straßenkante gelegt.
- 8.9 Zur B 170 ist ein Streifen von 20,0 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, frei zu halten.
- 8.10 Der Lärmschutzwall ist so auszubilden, daß der Lärmpegel an keinem Punkt innerhalb der als WA ausgewiesenen Flächen höher als 45 dB in der Nacht und 50 dB am Tage gem. DIN 18005/1 liegt.

- 8.11 Für das Anbringen, Aufstellen und Betreiben von Außenwerbung und Warenautomaten gilt die Außenwerbungssatzung der Gemeinde Bannewitz.

9. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE HINWEISE:

- 9.1 Die vorh. Flurstücksgrenzen sind aus den Flurkarten M 1:2730 übernommen. Ihre wirkliche Lage kann von der dargestellten abweichen.
- 9.2 Zu erhaltende Bepflanzungen, Fundstellen oder Pflanzen sind nicht bekannt. Die vorh. Bäume an der Winckelmannstr. sind zu erhalten. Bodenründe sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen und r. d. 4 Tage nach Meldung unverändert zu erhalten.
- 9.3 Beinträchtigungen durch Bergbau ist möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Stellungnahmen der Bergbehörde Chemnitz und der Wismut GmbH Königstein einzuholen.
- 9.4 Belastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Eine Beseitigung evtl. auftretender Belastungen geht zu Lasten des Eigentümers bzw. seines Rechtsnachfolgers. Das Baugelände befindet sich in der Verdachtsfläche 21, festgelegt vom BA für Strahlenschutz.
- 9.5 Die Ortsgestaltungssatzung, soweit für dieses B-Plangebiet anwendbar, ist einzuhalten.

Zu dieser Satzung gehört Teil C: GRÜNORDNUNGSPLAN MIT TEXTEIL

10. VERFAHRENSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

- Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Bannewitz vom 05.06.1992, bekanntgemacht am 15.06.1992

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.06.1992 am 21.08.1992, bekanntgemacht am 21.08.1992

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

2. RAUMORDNERISCHE STELLUNGNAHME:

- Das Regierungspräsidium Dresden Ref. 66 ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

3. STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

4. AUSLEGUNGSBESCHLUSS:

- Zur Auslegung gem. § 3 BauGB beschlossen am 12.11.1993. Die Auslegung wurde bekanntgemacht am 18.11.1993 im Bekanntmachungsblatt.

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

5. AUSLEGUNG:

- Die Auslegung der Entwurfs erfolgte vom 03. - 17.12.1993 während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung Bannewitz.

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

6. KATASTERMÄSSIGER BESTAND:

- Bescheinigung der Richtigkeit am 13.01.1994

Freital, den 13.01.94
Der Leiter des Katasters: siehe Hst. 17.1 S. 4.4 Ver.-akte

7. ABWÄGUNGSBESCHLUSS:

- Prüfung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.1994.

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

8. ERGÄNZENDE PRÜFUNG:

- Ergänzende Prüfung am 09.09.94

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

9. GENEHMIGUNG:

- Diese Satzung wird gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Dresden, den
Der Regierungspräsident Dresden:

10. AUSFERTIGUNG:

- Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausfertigt.

Bannewitz, den 16.12.1994
Der Bürgermeister: M. Welsch

11. BEKANNTMACHUNG:

- Die Genehmigung wurde ortsüblich bekanntgegeben am 12.12.94 im 333.

Bannewitz, den 16.12.1994
Der Bürgermeister: M. Welsch

12. INKRAFTTRETEN:

- Die Satzung ist am 15.12.1994 in Kraft getreten.

Bannewitz, den 16.12.1994
Der Bürgermeister: M. Welsch

- 13. Dieser Plan und die textlichen Festsetzungen wurden ausgearbeitet vom Ingenieurbüro für Bauplanung, Dipl.-Ing. Peter Schewe, Bannewitz in der Fassung vom 11.03.1994 ergänzt in der Fassung vom 06.09.1994

Bannewitz, den 17.10.94
Planer

14. PLANFÜHRUNG IN DER GEÄNDERTEN FASSUNG VOM 11.03.1994, ERGÄNZT AM 06.09.1994

Bannewitz, den 17.10.94
Der Bürgermeister: M. Welsch

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauZVO genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 12.11.1993, Ref. 66, S. 10/3
Referent: M. Welsch, 09.09.1994