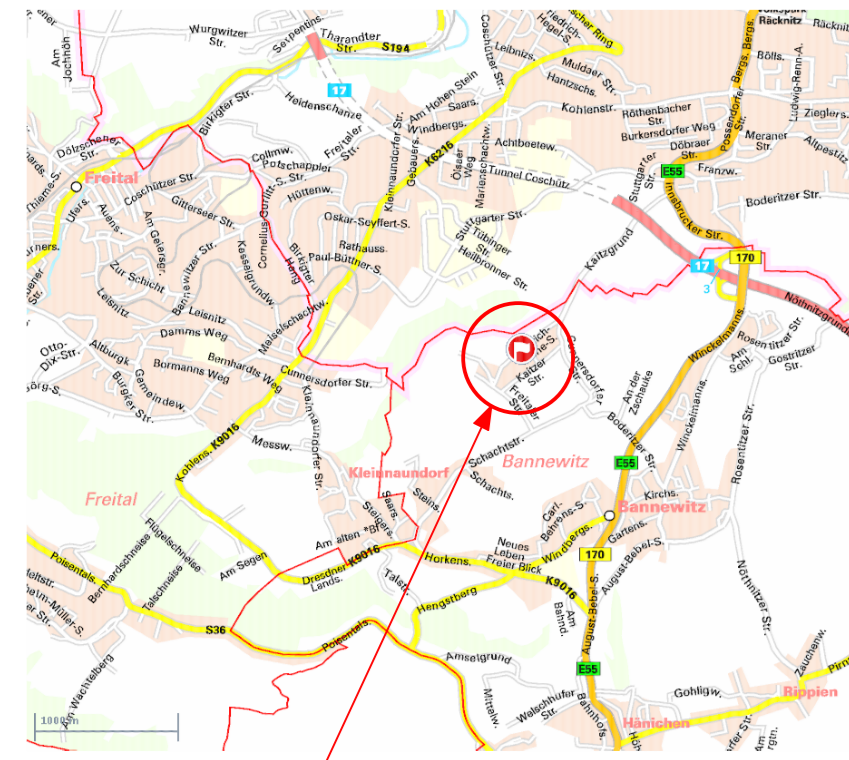


PLANTEIL A : Zeichnerischer Teil M 1:500



Bebauungsgebiet
Cunnersdorf C 3



Zeichenerklärung für die zeichnerischen Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - - Bougrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Fußweg, öffentliche Parkfläche)
- ▲ Einfahrt, Ausfahrt
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Niederschlagswasser(Sickerschicht mit Zisterne)
- Abfall
- öffentlicher Parkplatz
- Versorgungsleitungen/Entsorgungsleitungen
- I+0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,3 Geschossflächenzahl
- SD Satteldach
- 0 Offene Bauweise

Zeichenerklärung für die zeichnerischen Hinweise

- 1 2 3 4 Parzellenummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen
- Maßlinie mit Maßzahl
- Erdwall

PLANTEIL B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Auf der Grundlage des BauGB werden in Verbindung mit der BauVO, beide in der z. Zt. gültigen Fassung, folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

- Geltungsbereich**
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 78/1/7/2 und 78/3 der Gemarkung Cunnersdorf. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt von der Heinrich-Heine-Straße (Nord-West) und den Flurstücken 74 (Nord-Ost), 78/4, 73a und 76/3 (Süd-Ost) sowie 78a (Südwest).
- Art der baulichen Nutzung**
WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauVO
Nicht zulässig sind Schenk- und Speisewirtschaften.
- Maß der baulichen Nutzung**
I + 0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl gem. Nutzungsschablone
GFZ Geschossflächenzahl gem. Nutzungsschablone
Höhefrage der Gebäude: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf hangseitig höchstens 0,80 m über der mittleren Höhe der Oberkante des vorhandenen Geländes (gemäß existierendem Höhenplan vom 29. April 1997) liegen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
0 Offene Bauweise (nur Einzelhäuser)
Garagen dürfen zwischen den Häusern angeordnet werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen gem. § 4 BauVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.**
Kleintierstall wird ausgeschlossen.
Garagen und Stellplätze (mindestens 2 Stück je Wohninheit) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen unter Beachtung von § 6 SächsBO errichtet werden.
Garagen können in das Haus integriert, an das Hauptgebäude angebaut werden oder frei stehen.
Zufahrten zu den Garagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen, z.B. Schotter, Rasengitter, zu befestigen.
Garagen sind dem Hauptgebäude anzugleichen und mit Flachdach (IDN 35° - 45°) auszubilden. Traufhöhe fallseitig max. 2,6 m.
Je Grundstück wird nur eine Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Auf der Grundlage des BauGB werden in Verbindung mit der SächsBO, beide in der z. Zt. gültigen Fassung, folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteile dieses Bebauungsplanes:

- Wohngebäude**
 - Dachform** Satteldach mit einer Neigung von 35° - 45°
 - Dachaufbauten/ Dachschnecke** Dachaufbauten, insbesondere Dachgauben, sind zulässig. Dachschnecken sind nicht zulässig. Die Gauben sind mindestens 1 m vom Ortsgang auszubringen und dürfen nicht mehr als 20% der Gesamtdachfläche ausmachen.
 - Kniestock** Ein Kniestock ist zulässig. Er ist auf maximal 0,90 m zu begrenzen.
 - Dacheindeckung** Es sind Materialien in den Farbtönen der Umgebungsbauung (rot, anthrazit) zu verwenden. Dacheindeckungen mit Metallern und Metall sind nicht zulässig.
 - Sonnenkollektoren** sind zulässig.
 - Ortsgang** max. 0,50 m Überstand
 - Traufe** max. 0,50 m Überstand
 - Ortsgang und Traufe** Bei Balkonüberdachungen mit vorgehängten Stützstrahlern ist eine Ausnahme zulässig.
 - Fassade** Die Außenwände werden mit antistylischen Materialien gestaltet. Nicht erlaubt sind Kunststerverkleidungen und Klinker. Ein farbliches Absetzen der Sockel ist zulässig.
 - Fenster** Eine Untergliederung der Fenster durch Sprossen ist zulässig.
- Garagen**
Die zulässige Dachform für Garagen ist das Flachdach oder die Dachform und die Eindeckung der Hauptgebäude (Satteldach 35°/45°). Traufhöhe fallseitig maximal 2,60 m. Für Flachdächer sind Metallendeckungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelgebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze hat sich der Nachbarbauende bezüglich Bauhöhe, Dachdeckung, Dachneigung etc. dem bereits an der Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen der Grundstücke sind max. bis zu einer Höhe von 1,25 m gestattet. Die Einfriedungen werden gemäß Planfestsetzung im integrierten Grünanordnungsplan als Hecke I (PF 3) ausgeführt. Die Gewährleistung der Sichtfelder ist gem. der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsanlagen (EAC 85/95) bei der Einfriedung zu beachten. Die innerhalb der Sichtfelder vorgesehene Grundstücksgrenzung bzw. -begrenzung darf eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten. Im unmittelbaren Bereich der Terrassen sind flüchtig begrünzte höhere Sichtschutzwände bis 2,00 m zulässig.

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nach folgender Maßgabe zulässig nur an der Stelle der Leistung, mit einer Größe bis 0,50 m², unbeleuchtet.
Vergärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche benutzt werden. Sie sind als Grünfläche anzulegen.
6. Zufahrten
Die Tore der Umzäunung dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum schlagen.
- Landschaftsplanerische Festsetzungen**

1. Allgemeine Festsetzungen
Die gesamte vorhandene Fläche mit Baumbestand ist grundsätzlich, soweit sie nicht für Neubauten oder Verkehrsflächen genutzt wird, zu begrünen.
Weg- und Platzflächen sowie Zuwegungen zu den Grundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, offenliegendem Pflasterfugenanteil mind. 10%, wassergebundenen Decken oder Schottersteinen zu befestigen.
Entsprechend den Planfestsetzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume von Grundstückseigentümern zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang ihrer Art entsprechend nachzupflanzen. Die verwendeten Arten haben mindestens 80% den in der Pflanzliste genannten zu entsprechen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzfestsetzungen und Pflanzbinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)**
anzupflanzender Baum
vorhandener, gem. DIN 18920 zu erhaltender und zu schützender Baum
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Streubestände
Entsprechend der Darstellung sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen von Vorhabenträger 14 einheimische, hochstämmige Obstbäume, Stammumfang 14-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. er hat für dauerhafte Pflege zu sorgen. Die Wiesefläche ist extensiv zu unterhalten. Sie ist zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 20. Juni des Jahres erfolgen sollte.
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Entsprechend der Darstellung sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen vorrangig einheimische Arten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Die bepflanzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken im Süd-Osten und zur neu anzulegenden Streubestände erfolgt mit der Anlage von frei wachsenden dichten Gehölzbeständen mit wechselnder Breite (13-18 m). Auf eine zusätzliche Einfriedung im hinteren Bereich der Grundstücke (zum Flurstück 78/2) ist zu verzichten. Der Erdwall zum Nachbargrundstück, große Steine, Durchgänge und feuchte Kanten im Schutz der Gehölze sollen einen so weit wie möglich extensiven Bereich bilden. Es sind folgende Pflanzdichten vorzusehen: je 9 m² zwei Sträucher oder Heister in einem Rasterabstand von 3m/3m und punktförmige Pflanzung von mind. 5 heimischen Bäumen je Grundstück.

- Sichtschutzhhecke**
Zur Abgrenzung der Baugrundstücke untereinander ist eine frei wachsende Sichtschutzhhecke einzurichten. Pflanzensorten sind entsprechend der Pflanzliste zu wählen.
- Fassadenbegrenzung**
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tore, Türöffnungen aufweisen, sind mit kleifertenden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro angefangene 2 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Je nach angewandter Art sind entsprechende Kletterhilfen vorzusehen.

3.1 Pflanzliste
Nichtzulässige Arten sind vergrünungsweise zu pflanzen.

Bäume	Sträucherarten	Kornelkirsche
Acer campestre	Cornus mas	Waldreise
Corpus belulus	Pyrus communis	Hasselnuß
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Platanenulme
Prunus avium	Vogelkirsche	Heckenkirsche
Quercus robur	Lonicera xylosteum	Gemeiner Faulbaum
Sorbus aucuparia	Rhamnus frangula	Trauben-Holunder
Tilia cordata	Sambucus racemosa	Schneeball
Ulmus glabra	Viburnum opulus	Engfährn. Weißdorn
	Crataegus laevigata	Zwergföh. Weißdorn
	Crataegus monogyna	Prunus spinosa
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rosa canina	Hundrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Berberis vulgaris	Berberitze
	Cotoneaster Arten	Zwergspindel
	Acer ginnala	Feuerstern
	Cornus sanguinea	Herrnhirn
	Rosa rugosa	Kartoffelrose
	Rosa rugosissima	Weißrose

Vorschau zur Fassadenbegrenzung
Nordseite: Hedera helix, Pteridium aquilinum, Calcestris arbutifolius, Parthenocissus tricuspidata
Südseite: Clematis x heckrottii, Clematis vitiflora, Lonicera caprifolium
Ost-/Westseite: Efeu, Schlingkletterlich, Baumwürger, Wilder Wein, Geißlort, Gemeine Waldrebe, Jeltangerebe
Die mit ** gekennzeichneten Arten benötigen eine Rankhilfe.

- Fristen**
Die Kompensation ist von Grunde her mit Beginn des ersten Eingriffs zu sichern, zumindestens zeitgleich vom Vorhabenträger zu beginnen. Es ist durch den Vorhabenträger zu sichern, dass die Reissierung der Ausgleichsmaßnahmen auf den späteren privaten Grundstücken (Bäume und Grundstücksteile) durchgeführt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einen entsprechenden Passus für die neuen Grundstückseigentümer in die Kaufverträge einzusetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme abgeschlossen sein. Die Streubestände sind sofort, spätestens jedoch bis August 2008 herzustellen.
Bäume und Hecken sind nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September abzuschneiden oder auf sonstige Weise zu zerstören.
- Aufsichtungen und Abgrabungen**
Der natürliche Geländeauflauf darf für Aufsichtungen oder Abgrabungen bis zu 40 cm verändert werden. In der Planung der Gebäude ist die besondere Topographie (Hanglage) des Bauplatzes zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.11.1993 mit Beschluss Nr. 113/93 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Cunnersdorf C 3" beschlossen (S2 Abs.1 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die ersatzliche Bekannmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang erfolgte vom 16. bis 22.11.1993 (S2 Abs.1 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde (Regierungspräsidium) wurde mit dem Schreiben vom 22.03.2004 und 17.01.2005 beteiligt (§1 Abs.4 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.11.2003 (S3 Abs.1 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz billigte in öffentlicher Sitzung am 26.01.2004 für die Entwurfsfassung vom 15.12.2003 mit Beschluss Nr. 01/2004 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 "Cunnersdorf C 3" (S3 Abs.2 BauGB) und beschloss seine öffentliche Auslegung.
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die ersatzliche Bekannmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte in Bannewitzer Amtsblatt 05/2004 am 05.03.2004 (S3 Abs.2 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die öffentliche Auslegung erfolgte im Gemeinderat vom 16.03.2004 bis 20.04.2004 (S3 Abs.2 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die in Frage kommenden Träger öffentlicher Belange wurden am 22.03.2004 schriftlich in die Planung (Fassung vom 15.12.2003) einbezogen (S2 Abs.3 und 4, S3 Abs.1, S4 Abs.1 und 2 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zur überarbeiteten Planfassung vom 05.10.2004 erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 30.11.2004 (S3 Abs.1 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz billigte in öffentlicher Sitzung am 16.12.2004 die überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 "Cunnersdorf C 3" in der Fassung vom 05.10.2004 (S3 Abs.2 BauGB) mit Beschluss Nr. 94/2004 und beschloss seine öffentliche Auslegung.
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die ersatzliche Bekannmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Bannewitzer Amtsblatt Nr. 01/2005 am 07.01.2005. (S3 Abs.2 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die in Frage kommenden Träger öffentlicher Belange wurden am 17.01./25.01.2005 schriftlich in einer zweiten Beteiligungsrunde in die geänderte Planung (Fassung vom 05.10.2004) einbezogen (S2 Abs.3 und 4, S3 Abs.1, S4 Abs.1 und 2 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Bereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastrmäßigen Bestand und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.
Pirna, den ... Stadtl. Vermessungsamt Pirna (Stempel)
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat am 13.12.2007 in öffentlicher Sitzung die zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.10.2004 vorgegriffenen Änderungen und Bedenken behandelt und die Abwägung mit Beschluss Nr. 077/07 beschlossen (S3 Abs.2 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat am 28.01.2008 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Nr. 14 "Cunnersdorf C 3" in der Fassung vom 20.12.2007 als Sitzung beschlossen (S10 Abs.1 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)
- Die ersatzliche Bekannmachung des Satzungsbeschlusses und damit des Inkrafttretens des Bebauungsplanes erfolgte am ... (S10 Abs.3 BauGB).
Bannewitz, den ... Der Amtsverweser (Siegel)

Planfassung vom 20.12.2007

Mußstab 1 : 500

Planverfasser: Ingenieurbüro für Bauplanung und Baubetreuung Frank Kempe Untere Dorfstraße 82 01762 Hartmannsdorf-Reichenau

BEBAUUNGSPLAN
Nr. 14 "Cunnersdorf C 3"
(mit integrierter Grünordnung)

der Gemeinde Bannewitz
Gemarkung Cunnersdorf

H/B - 7500 / 12000 (0,90m²)

Aldipan 2006