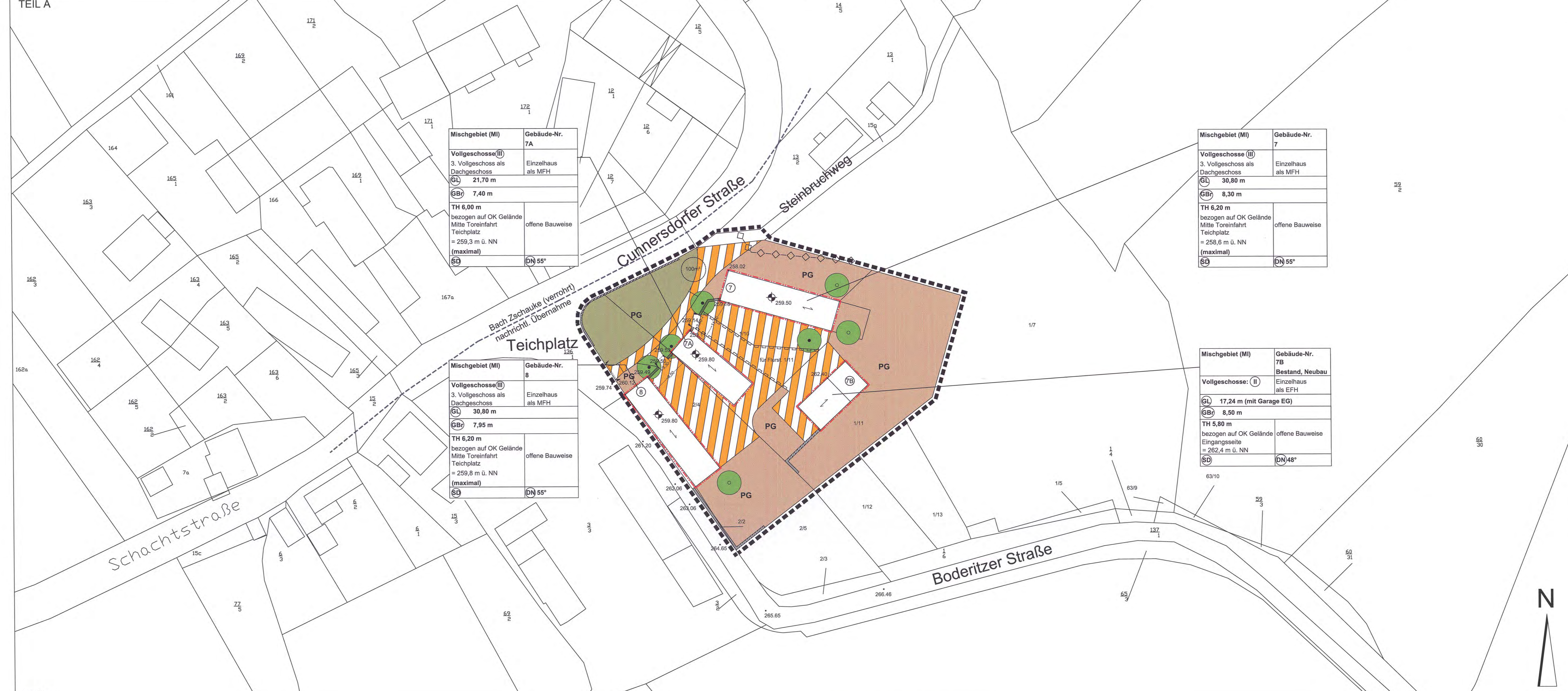


PLANZEICHEN

- I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
M Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
GRZ zulässige Grundflächenzahl (maximal)
GFZ zulässige Geschossflächenzahl (maximal)
GL Länge des Gebäudes gemäß Nutzungsschablone (zwingend)
GBr Breite des Gebäudes gemäß Nutzungsschablone (zwingend)
III Geschossigkeit: Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
TH Höhe der baulichen Anlagen; zulässige Traufhöhe über OK Gelände Mitte Toreinfahrt Teichplatz in m ü. NN (maximal)
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
Baulinie
offene Bauweise
Einzelhäuser als Einfamilienhaus (EFH) und Mehrfamilienhaus (MFH) zulässig
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung; private Verkehrsfläche
Einfahrtsbereich
5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
Grünflächen:
PG private Grünfläche Teichplatz
PC private Grünfläche Baumgärten
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB)
Erhaltung von vorhandenen Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
7. Sonstige Planzeichen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen
unterirdisch
Stützmauer /Abgrenzungsmauer
unterirdisches Löschwasserbecken 100m³
Vermaßung von Festsetzungen
Firstrichtung Dach
Dachneigung (zwingend)
Dachform: Satteldach (zwingend)
Festsetzung Höhe OK Fertigfußboden (OK FFB) m ü. NN
Höhenangaben in m über NN / Betsand ist zu erhalten - fertig ausgebaute Geländeoberfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

TEIL A



TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB; BauNVO)
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/10, 1/11, 2/4.
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gem. § 31 BauGB sind ausgeschlossen.
Die Bestandszeichnungen von 1961, Verfasser: Dr. Rudi Koeppe, haben informellen Charakter und dienen als Grundlage für Sanierung oder Neuerrichtung (Anlage 1 Begründung).
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Auf den Flurstücken Nr. 1/10 und 2/4 ist in den dafür gekennzeichneten Baufeldern die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Auf Flurstück-Nr. 1/11 befindet sich ein Bestandsgebäude, Neubau 2006.
Als private Grünflächen werden festgesetzt: Teilflächen von Flurstück 1/10 und 2/4 vor dem Teichplatz (PG - grün) sowie Teilflächen von Flurstück 1/10, 1/11 und 2/4 innerhalb des MI als Baumgärten (PG - braun).
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
- maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,3
- maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,9
- Länge des Gebäudes GL (zwingend)
- Breite des Gebäudes GBr (zwingend)
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe TH (maximal)
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Es sind Einzelhäuser als Einfamilienhaus (EFH) und Mehrfamilienhaus (MFH) zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind private Verkehrsflächen (siehe Planzeichnung Teil A).
Einfahrten sind nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig (siehe Planzeichnung Teil A).
Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen ist kleinformales Pflastermaterial einzusetzen, um den Versiegelungsgrad der Gesamfläche zu reduzieren.
5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind private Verkehrsflächen (siehe Planzeichnung Teil A).
Einfahrten sind nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig (siehe Planzeichnung Teil A).
Bei der Gestaltung der Verkehrsflächen ist kleinformales Pflastermaterial einzusetzen, um den Versiegelungsgrad der Gesamfläche zu reduzieren.
5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die Teilflächen der Flurstücke 1/10, 1/11 und 2/4, die nicht Gebäudegrundflächen oder private Verkehrsflächen sind (im MI) sollen als private Grünflächen (Hausgärten bzw. typische Baumgärten) ohne jegliche Bebauung und angrenzend an die Gebäude angelegt werden (PG - braun).
Die privaten Grünflächen am Teichplatz (PG - grün) sind überwiegend als Rasenflächen mit niedriger Bepflanzung anzulegen.
In den privaten Verkehrsflächen können Neupflanzungen von Gehölzen - ohne Standortbindung - erfolgen.

Nutzungsschablone
Table with columns: MI, Nr., Mischgebiet, Gebäude-Nr., III, E, Zahl der Vollgeschosse (zwingend), Einzelhaus, als EFH/ MFH, GL, Länge des Gebäudes (zwingend), GBr, Breite des Gebäudes (zwingend), TH, o, max. zulässige Traufhöhe, bezogen auf OK Gelände Mitte Toreinfahrt Teichplatz, offene Bauweise, SD, DN, Dachform: Satteldach (zwingend), Dachneigung (zwingend)

- III. Darstellung der Plangrundlage
Gebäude - Bestand
Flurstücksgrenze laut Kataster
1/10 Flurstücks-Nummer laut Kataster
Höhenangaben aus Vermessungsplan Ing.-GmbH FRIEDEL & PARTNER,
Pödeldorfer Str. 146, 96050 BAMBERG; Tel.: 0951 91226-21 / Fax: 0951 91226-50, surveyer@web.de
Höhenbezug: HFP 2244; Boderitz, Teichplatz, am Haus 6a, Straßenseite, mit 257.015 m ü. NN
RECHTLICHE GRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.11.2014
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung vom 30.07.2011
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), letzte Änderung vom 02.04.2014
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 03.03.1993, rechtsbereinigt vom 01.05.2014, insbesondere: § 2 (3)1 - Umgebungsschutz

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

- 1. Dachgestaltung
Zugelassen sind ausschließlich Steildachlösungen als Satteldach in Anlehnung an den ehemaligen historischen Bestand mit einer Dachneigung von 55° für die Gebäude 7, 7A und 8. Für das Bestandsgebäude 7B ist eine Dachneigung von 48° festgesetzt.
Als Dachdeckungsmaterial sind Tondachziegel, Biberschwanzdeckung mit Segmentschnitt, in ziegelroten bis bräunlichen Farbtönen zulässig.
Dachöffnungen sind nur in Form von Einzel- und Doppelgauben als Schleppdachgauben oder Fiedermäusgauben in gleicher Deckungsart wie das Hauptdach sowie liegende Dachflächenfenster, nur höfseitig, zulässig. Der Abstand der Gauben vom Origan muss mindestens 2,50 m betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2,00 m betragen. Der Abstand zum First, senkrecht gemessen, muss mindestens 1,00 m betragen. Die Breite der Schieppdachgauben richtet sich nach den Sparrenabständen - Außenmaß bei Einzelgauben ca. 1,30 m; bei Doppelgauben ca. 2,60 m.
Dachüberstände von maximal 50 cm sind nur an den Traufseiten zulässig. Die Ortgänge (Giebelseiten) sind ohne Dachüberstände auszuführen. Giebeldachsteine sind unzulässig.
Das lichte Öffnungsmaß der Fenster muss den Anforderungen an Rettungswege entsprechen: Mindestgröße, 0,90 m x 1,20 m.
Anlagen zur alternativen Energieerzeugung sind nicht zulässig.
2. Fassadengestaltung
Die zum Teichplatz gerichteten Giebel der Gebäude Nr. 7, 7A und 8 sind in ihrer Kubatur, Proportion, den Trauf- und Firsthöhen, der Fensteranordnung, -gliederung und -größe in Anlehnung an den dokumentierten historischen Bestand zu errichten. Die geborgenen Architektorteile aus Sandstein sowie die Giebelbekrönungen sind an die Giebelfassaden zum Teichplatz wieder einzubauen.
Bei der Wiedererrichtung der zum Teichplatz gerichteten Giebel sind sämtliche zugehörigen Fassadenanteile mit glatt geputzten Oberflächen auszuführen und es sind die waagerechten Gurtlinien in Höhe der Traufen sowie die massiven Ortgänge ohne Überdeckung durch Dachziegel wieder herzustellen.
Es sind dem Charakter des denkmalgeschützten Ortskerns Boderitz, der Umgebungs-bebauung sowie dem ehemaligen historischen Bestand angepasste naturnahe Materialien zu verwenden. Zulässig sind Holz (schichtbares Fachwerk in den Obergeschossen und senkrechte Brettverkleidung, nur höfseitig), Sandstein, Putz und Lehmsteine in erdigen, hellen Tönen sowie Glas, Baustoffe und Anstriche in grellen, weit leuchtenden Farben und glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Der Anteil geputzter Flächen soll überwiegen.
Es sind dem Charakter des denkmalgeschützten Ortskerns Boderitz, der Umgebungs-bebauung sowie dem ehemaligen historischen Bestand angepasste naturnahe Materialien zu verwenden. Zulässig sind Holz (schichtbares Fachwerk in den Obergeschossen und senkrechte Brettverkleidung, nur höfseitig), Sandstein, Putz und Lehmsteine in erdigen, hellen Tönen sowie Glas, Baustoffe und Anstriche in grellen, weit leuchtenden Farben und glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Der Anteil geputzter Flächen soll überwiegen.
3. Sonstiges
Über das B-Plangebiet, Flurstück 1/10 und 1/11 (nördlicher Bereich) verläuft eine öffentliche SW-Druckleitung. Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der öffentlichen SW-Druckleitung (beidseitig je 5 m) sind jegliche Bebauung sowie das Anpflanzen von Bäumen und anderen Gehölzen unzulässig.
HINWEISE
Archäologisches Relevanzgebiet / Meldepflicht von Bodenfunden
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale im Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Dorfkern). Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie (LIA) im betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Sie sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem (LIA, Tel. 0351 8926-602) zu melden.
Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale antieckert werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte 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 Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).
Bergbau / Radonschutz
Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Abschlussbetriebsplangrenzen „NL Königstein, Standort DD-Gittersee“. Des Weiteren befindet sich das Vorhaben in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen. Für Baumaßnahmen sind Auskünfte bei der WISMUT GmbH Chemnitz bzw. beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.
Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 21 (Freital). - Die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz sind zu beachten.
Brandschutz
Im Bereich der Grünfläche/Stützmauer Cunnersdorfer Straße-Ecke Teichplatz ist eine Fläche für die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbeckens 100 m³ ausgewiesen, die Saugstutzen sind auf die Grundstückszufahrt bzw. Cunnersdorfer Straße zu richten. Die Feuerwehrzufahrt erfolgt über Teichplatz/Cunnersdorfer Straße und Steinbruchweg (Aufstellfläche). Die Aufstellfläche ist stets frei zu halten.
Fensterstiebtie- oder Klapppläden aus Holz sind an den zur Hofseite gerichteten Längsfassaden zulässig. 2 Stellplätze pro WE festgesetzt.
Verblendmauerwerk (Naturstein) ist ausschließlich bei Mauern im Freiflächenbereich zu verwenden.

NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind als einzeln stehende Bauwerke nicht zulässig.
Garagen sind in die Erdgeschosse der Gebäude zu integrieren.
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig.
Bis 50 m² Wohnfläche pro WE wird 1 Stellplatz festgesetzt. Für Wohnungen > 50 m² Wohnfläche werden 2 Stellplätze pro WE festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bannewitz hat am 28.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Bannewitz mit der Bezeichnung „Teichplatz Boderitz“ nach § 8 ff. BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Bannewitz „Bannewitzer Blick“ Nr. 06/2013 am 21.06.2013 erfolgt.
Bannewitz, den 15.10.2015 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
2. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 16.12.2014 die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Teichplatz Boderitz“ vom 02.12.2014 einschließlich Begründung beschlossen und gem. § 3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bannewitz, den 15.10.2015 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2015 gem. § 4 Abs.2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Bannewitz, den 15.10.2015 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil sowie der Begründung hat in der Zeit vom 03.02.2015 bis zum 03.03.2015 nach § 3 Abs.2 BauGB 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, am 23.01.2015 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Bannewitz „Bannewitzer Blick“ Nr. 01/2015 am 23.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bannewitz, den 15.10.2015 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
5. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 22.09.2015 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bannewitz, den 15.10.2015 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan: Bannewitz „Teichplatz Boderitz“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 14.04.2015 wurde am 22.09.2015 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.2015 einschl. redaktioneller Änderungen aus der Abwägung vom 22.09.2015 wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.09.2015 gebilligt.
Bannewitz, den 15.10.2015 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
7. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausfertigt.
Bannewitz, den 15.10.2015 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
8. Bekanntmachung
Die Rechtskraft des Bebauungsplanes (1) durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10(3) BauGB im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Bannewitz erlangt. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.09.2015 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Bannewitz „Bannewitzer Blick“ Nr. 01/2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.09.2015 in Kraft getreten.
Bannewitz, den 23.10.2015 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "TEICHPLATZ BODERITZ" BANNEWITZ

Verfahren nach §13a BauGB
Planzeichnung Teil A (Rechtsplan) Festsetzungen Teil B
i.d.F. vom 14.04.2015 Maßstab 1:500 im Original
AUFTRAGGEBER: Gemeinde Bannewitz, OT Possendorf, Schulstraße 6, 01728 Bannewitz
PLANUNG: StadtWerkStadt, Architektur und Städteplanung, Dr. Dorit Schmidt, Nürnberger Straße 6, 01187 Dresden