

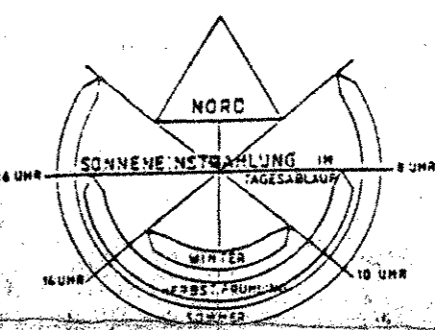
### PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
WR REINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG,BAUWEISE,BAULINIEN,BAUGRENZEN
- I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
  - 0,4 GRUNDFLAECHEZAHL GRZ  
(ANTEIL DES BAUGRUNDSTUECKES, WELCHES VON  
BAULICHEN ANLAGEN UEBERBAUT WERDEN DARF)
  - 0,7 GESCHOSSFLAECHEZAHL GFZ  
(GIBT AN, WIEVIEL m<sup>2</sup> GESCHOSSFLAECHE JE m<sup>2</sup>  
GRUNDSTUECKSFLAECHE ZULAESSIG IST)
  - 0 OFFENE BAUWEISE
  - EINZELHAEUER
  - BAUGRENZE
  - GRENZE DES RAEUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  - BAULINIE
  - GEPLANTE GRUNDSTUECKSGRENZE
  - PFLANZGEBOT BAUE
  - BAUGRENZE NEBENANLAGEN  
GARAGEN
  - SD/  
35°-45° SATTELDACH / DACHNEIGUNG
  - BEFAHRBARER WOHNWEG
  - FUSSWEG

### ANSCHLUSS WOHNGEBIET 1B

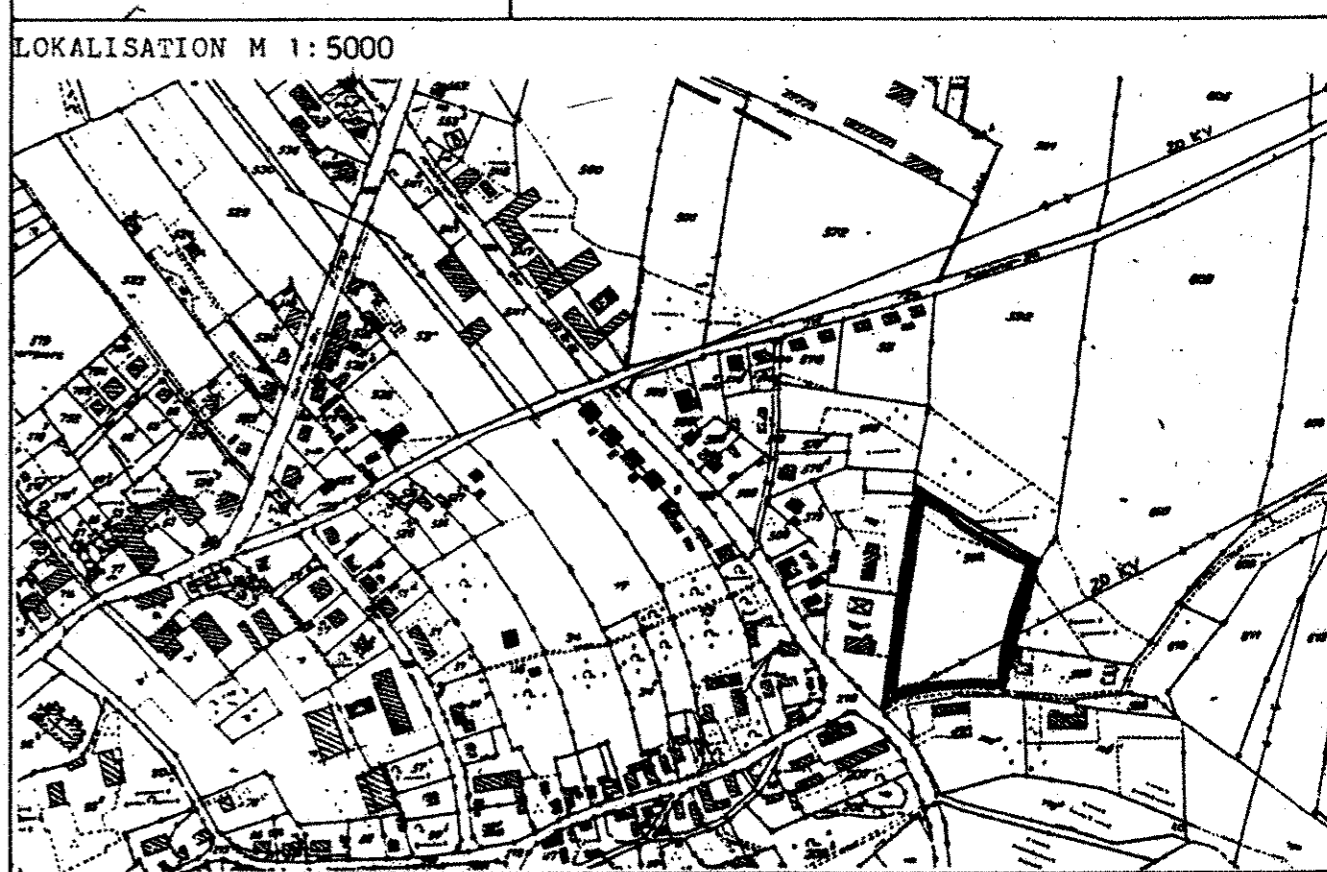
### PLANVERFAHREN

1. ANFORDERUNGSBESCHLUSS  
Die Gemeindevertretung hat am 20.2.91 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ripplener Straße und Kreischaer Straße beschlossen. (Beschluss Nr.: 8-12/91)
2. ANTRAG  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 15.5.91 durch den Gemeinderat genehmigt (Beschluss Nr.: 16-6/91).
3. ANTRAG  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 15.5.91 durch den Gemeinderat genehmigt (Beschluss Nr.: 16-6/91).
4. BÜRGERBETEILIGUNG  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Textteiles erfolgte vom 1.6.91 bis 30.6.91 im Gemeindeforum. Sie wurde gem. § 5 Abs. 2 BauGB der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.
5. SATZUNGSBESCHLUSS  
Die Gemeindevertretung hat am 19.6.91 diesen Bebauungsplan mit Textteil gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.: 25-6/91).
6. ANTRAG  
Der Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 26.8.91 angezeigt worden.
7. ANTRAG  
Der Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB am 2.9.91 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
8. ANTRAG  
Für diesen Bebauungsplan gilt:  
a) Geltungsbereich: (siehe Plan)  
b) Ordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (siehe Satzungsvorhaben Nr. 25/91)  
c) Bauplanungs- und Zulassungsverfahren (siehe § 12 BauGB)



## WOHNGEBIET 1A

ART DER BAUTÄTIGKEIT	BEBAUUNGSPLAN
LAGE DES BAUGRUNDSTÜCKES	KREISCHAER STRASSE 8219 POSSENDORF FLURSTÜCK 592
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER	GEMEINDE POSSENDORF POISENTALSTRASSE 3 8219 POSSENDORF
BAUHERR	
ARCHITEKTEN	HEINZ SCHÖNWÄLDER, DIPL. ING. REG. NR.: D 148 LEONHARDI STR. 9 8054 DRESDEN JÖRG ARMOLDT, DIPL. ING. REG. NR.: D 211 WINDMÜHLENWEG 7 B 8219 POSSENDORF SIEGBERT LANGNER VON HATZFELDT, PROF. HARTMANNMÜHLE 8244 GEISING



ART DER BAUZEICHNUNG		INHALT DER BAUZEICHNUNG		SPREITE	MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN		BEBAUUNGSPLAN			1:500
DATUM	NAME	PROJ. NR.	9103	VERMERK	
FRABR.	22.4.91	ZEICHN. NR.	802		
GEPR.		ZEICHN. GR.	590/590		
STAND		COPYRIGHT RESERVED			

Gemeindeamt Possendorf

Wohngebiet 1

1. Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Beschluß Nr.: 8-1 2/91 v. 20.2.91

Für das Gebiet zwischen Rippiener Straße und Kreischaer Straße (Flurstücke 592,578 u. 579a) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Planungsziele sind: Schaffung von Planunterlagen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Der Beschluß wurde nach §2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Possendorf, den 20.2.91



Zeig  
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange lt. Liste LRA Freital erfolgt mit Schreiben vom 23.4.91. gem. §4(1) und §2(2) BauGB.

Possendorf, den 23.4.91



Zeig  
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Wohngebiet 1 wurde am 15.5.91 durch den Gemeinderat gebilligt (Beschluß Nr.: 16-6/91)

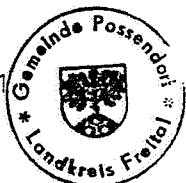
Possendorf, den 15.5.91



Zeig  
Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Textteiles erfolgte vom 1.5.91 bis 30.5.91 im Gemeindeamt. In der Tagespresse wurde dies lt. §3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

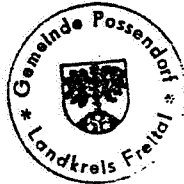
Possendorf, den 23.4.91



Zeig  
Bürgermeister

5. Die interne Prüfung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ergab keine Änderungen zum Bebauungsplan. Es gab eine Anregung von dem Benutzer des angrenzenden Flurstückes 599, die in der Bauausschußsitzung am 4.3.91 behandelt wurde. Eine Liste der eingegangenen Stellungnahmen befindet sich in der Anlage.

Possendorf, den 31.7.91



--- Zeig ---  
Bürgermeister

6. In der Gemeinderatssitzung am 19.6.91 Beschluß Nr.25-6/91 wurde dem Entwurf (Bebauungsplan und Textteil) des Wohngebietes 1 (1A und 1B) lt. §10 BauGB zugestimmt und als Satzung beschlossen (s. auch Ratsvorlage vom 17.6.91).

Possendorf, den 19.6.91



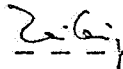
--- Zeig ---  
Bürgermeister

Bemerkung: Weßen Befangenheit hat Herr Arnholdt weder an der Beratung zu diesem Thema noch an der Abstimmung teilgenommen.

Damit hat der Gemeinderat von Possendorf am 19.6.91 den Bebauungsplan für das Wohngebiet 1A und 1B mit Textteil gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluß Nr.:25-6/91)

Possendorf, den 19.6.91



  
-----  
Bürgermeister

## 6. TEXTFESTSETZUNGEN

### ZUM WOHNGEBIET 1a IN POSSENDORF

Festsetzungen gem. Baugesetzbuch(BauGB),Baumutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung(PlanzVO).

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

#### 1.ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die überbaubaren Flächen werden gem. § 3 BauNVO als 'Reines Wohngebiet' festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO und der Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO auf der Grundlage der in § 17 (1) BauNVO beschriebenen Werte festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird mit max.9m über OF Gelände festgesetzt ( § 18 BauNVO ).

#### 2.BAUWEISE

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dazu gelten die Bestimmungen des § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 3.FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im Baugebiet sind Flächen für Stellplätze festgesetzt. Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind zu Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.Es können aber auch Einzelgaragen an der Nachbargrenze zugelassen werden.

#### 4.NEBENANLAGEN

Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind mit Ausnahme der in 2 Grundstücken besonders gekennzeichneten Garagen außerhalb der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig.

#### 5.VERKEHRSFLÄCHEN

Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen (Straßen,Wohnwege und Stellplätze) zeichnerisch dargestellt und in ihren Ausbaubreiten, soweit erforderlich,vermaßt.Bei dem Ausbau der Straße entstehende

Böschungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden.

## 6. GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gem. §9 (1) Nr.10 BauGB sind wie folgt zu begrünen:

„Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

„Je 300 m<sup>2</sup> Freifläche ist nach Möglichkeit ein großkroniger Laubbaum mindestens aber ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Hecken, Sträucher und Bäume dürfen die Sicht an Straßeneinmündungen sowie bei Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen nicht behindern.

Die folgende Zusammenstellung unterschiedlicher Planztypen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, wird empfohlen.

Bäume: Roßkastanie (*Aesculus hippocastaneum*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Sträucher: Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### 7. DACHGESTALTUNG

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen. Dachgauben, bzw. liegende Dachfenster sind zulässig. Bei Dachgauben ist ein Mindestabstand von je 2,50m von beiden Giebelseiten erforderlich. Es darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachfläche mit Dachgauben bebaut werden. Die Dacheindeckung soll nach Möglichkeit einheitlich in Material und

Farbe (Tonziegel) gestaltet werden. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

#### 8. BAUGESTALTUNG

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen (Putz naturfarben und Naturmaterialien sind zu bevorzugen).

#### 9. FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung (der Winkelhäuser) ist im städtebaulichen Gestaltungsplan angegeben.

#### 10. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holz(latten)zäune bis zu einer Höhe von 1.00m auszuführen. Es ist wünschenswert, auf die Einfriedigung zwischen Straßenraum und Haus zu verzichten und eine einheitlich gestaltete Grünzone vorzusehen. Von der Straße zurückgesetzt, zwischen den Häusern, ist eine Einfriedigung von ca. 2.20m möglich. Ein Schutz der privaten Sphäre vor Einblick und Lärm ist insbesondere im Wohngarten notwendig. Die Grundrißgestaltung der Baukörper (Winkelform) oder durch die Wahl der Einfriedigung kann dazu ein Beitrag geleistet werden. D.h. 2.20m hohe geputzte oder Sandsteinmauern sind besonders bei störenden Verkehrslärm ratsam. Längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze ist eine Einfriedigung bis 2.20m möglich. In den Abstandsflächen sind bauliche Anlagen wie Garagen, Pergolen und Überdachungen von Freisitzen möglich. Garagen, freistehend oder in Verbindung mit dem Haus, sind in Zusammenhang mit Pergolen und diesen 'raumhohen' Einfriedungen zu gestalten. Die Einfriedungen sollten überwiegend als lebende Hecke oder als Maschendrahtzaun mit lebender Hecke ausgebildet werden.

#### 11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

#### 12. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für die Einzelhäuser 650 m<sup>2</sup>.

#### 13. SATZUNG

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden vom Gemeinderat als Bausatzung beschlossen.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14. VERSORGENGSANLAGEN UND LEITUNGEN

Versorgungsanlagen und Leitungen werden aus den Entwurfsplänen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Führung der Versorgungsleitungen muß auch auf Privatgrundstücken den Entwurfsplänen entsprechend geduldet werden.

15. B. ODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung der ur- und frühgeschichtlichen Bodenaltertümer vom 28.5.54 zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Archäologische Landesamt Sachsen Tel. 52591 zu richten.

16. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind weitgehend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so daß das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verrieseln kann.

17. TIERHALTUNG

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach §§ 14 und 15 BauN VO die Haltungen von Schweinen, Schafen, Ziegen, Pferden u. a. und die hierfür erforderlichen baulichen Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig.

18. SCHALLIMMISSIONEN

In SW-Richtung des Baugebietes verläuft die Landstraße I O Nr. 36. In der Nähe dieser Straßenanlage muß mit höheren Lärmimmissionen gerechnet werden. Unter Bezugnahme auf den Bestandsschutz der Straßenanlage können Forderungen aus Umweltschutzgründen gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden.

19. SICHTDREIECKE

An der Einmündung der HAUPTerschließungsstraße sind Sichtdreiecke nach RAL-K-1 von Bebauung, Bewuchs, Lagerung und Einfriedungen von mehr als 0.75 m Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten.

Aufgestellt: Architektengemeinschaft Dipl. Ing. Heinz Schönwälder  
Dipl. Ing. Jörg Arnholdt  
Prof. S. Langner von Hatzfeldt

*Jörg Arnholdt*