

ART DER BAU- NUT. GRUNDFL. ZAHL	TEIL- GEBIET GESCHFL. ZAHL	WR I	WR II	WR III	WR IV
0.3	0.6	0.3	0.6	0.3	0.6
o SD	△	o SD	△	o SD	△
8	35-50°	9	35-50°	8	35-50°
				14	35-45°

PLANZEICHEN

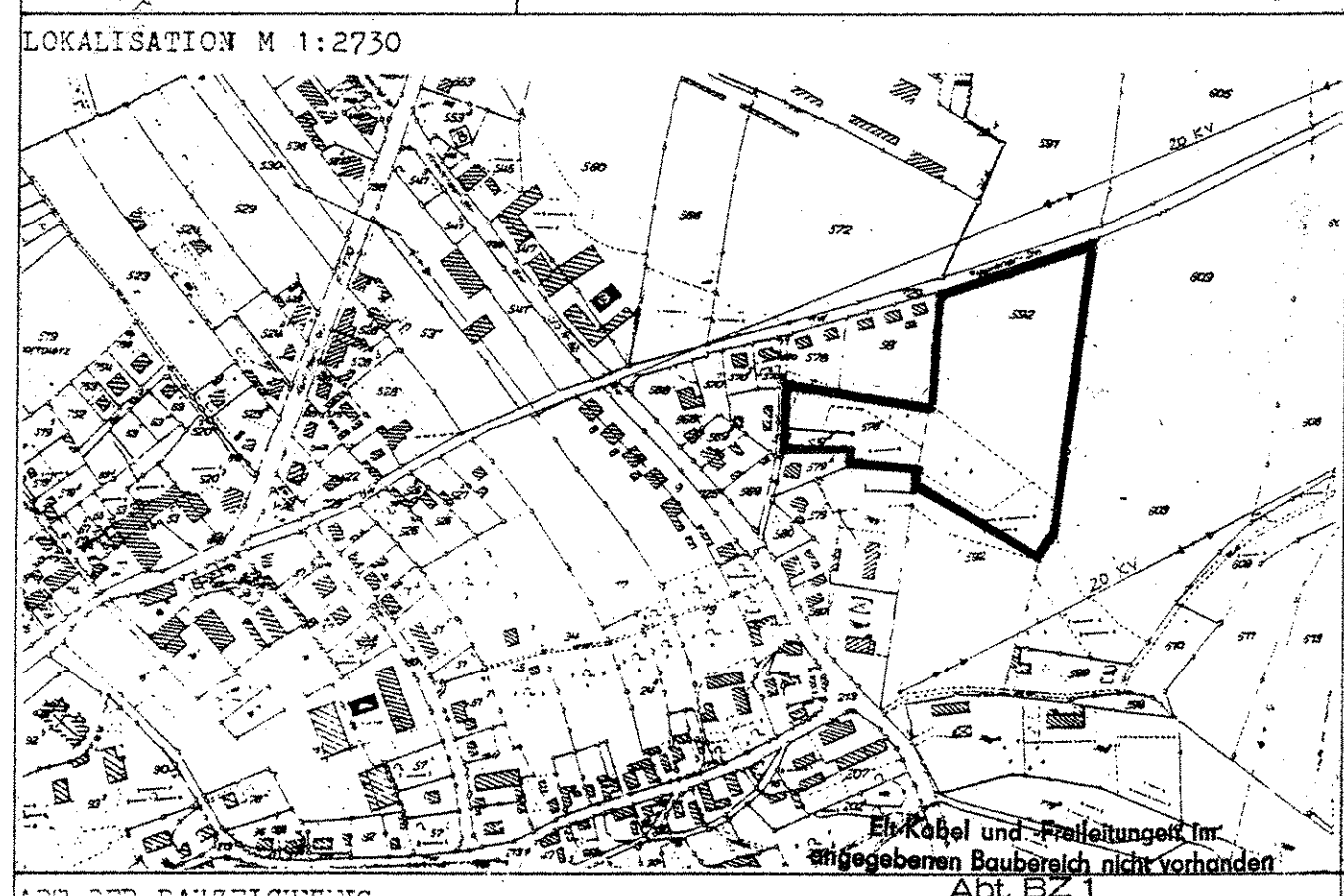
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Grenzreichtungen (Zäune)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich
- Leitungsrecht
- WR** Feines Wohngebiet
- z.B. 0.3** GRZ Grundflächenzahl (Anteil des Baugrundstückes, welches von baulichen Anlagen bebaut werden darf)
- z.B. 0.6** GFZ Geschöflächenzahl (Zulässige Geschöfläche je m² Grundstücksfläche)
- Offene Bauweise
- Einzelhäuser
- Satteldach
- z.B. 45°** Zulässige Dachneigung
- Zulässige Firsthöhe
- Hauptfirstrichtung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg)
- Pfadweg
- Wasseroberfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen)
- Spielplatz
- Erhalt von Bäumen
- Hauptpflanzung von Bäumen

PLANVERFAHREN

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat am 20.2.91 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Rippner Straße und Kreischauer Straße beschlossen. (Beschluss Nr.: 8-12/91)
Siegel: Possendorf, den 20.2.91
Bürgermeister
- 2. ENTWURF**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 15.5.91 durch den Gemeinderat genehmigt. (Beschluss Nr.: 16-6/91).
Siegel: Possendorf, den 15.5.91
Bürgermeister
- 3. BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4(1) und §2(2) BauGB beteiligt.
Siegel: Possendorf, den 15.5.91
Bürgermeister
- 4. BÜRGERBETEILIGUNG**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Textteiles erfolgte vom 1.5.91 bis 30.5.91 in Gemeinderat. Sie wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Tagespresse ortsüblich bekannt gemacht.
Siegel: Possendorf, den 23.4.91
Bürgermeister
- 5. SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat am 19.6.91 diesen Bebauungsplan mit Textteil gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen. (Beschluss Nr.: 25-6/91).
Siegel: Possendorf, den 19.6.91
Bürgermeister
- 6. ANZEIGE**
Der Bebauungsplan ist gem. §11 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 26.3.91 angezeigt worden.
- 7. BEKANNTMACHUNG**
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. §12 BauGB am 26.3.91 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Siegel: Possendorf, den 26.3.91
Bürgermeister
- 8. RECHTSGRUNDLAGEN**
Für diesen Bebauungsplan gilt:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO)
Bauplanung und Zulassungsverordnung (BauZVO)

WOHNGEBIET 1B

ART DER BAUTÄTIGKEIT	BEBAUUNGSPLAN
LAGE DES BAUGRUNDSTÜCKES	KREISCHAER STRASSE 8219 POSSENDORF FLURSTÜCK 592, 578, 579a
GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER	GEMEINDE POSSENDORF POISENTALSTRASSE 3 8219 POSSENDORF
BAUHERR	
ARCHITEKT	JÜRGEN ATTWOLDT, DIPL. ING. REG. NR. D 211 WINDMÜHLENWEG 7 B 8219 POSSENDORF TEL. KREISCHA 5729



ART DER BAUEICHTUNG	Zeichnungsbüro Lobenstein 11 8210 FRIEDLSTADT
INHALT DER BAUEICHTUNG	16.1.92 27 1:500
BEBAUUNGSPLAN	
DATUM	14.8.91
NAMEN	PROJ. NR. 9103
VERZEICHNIS	ZEICHN. NR. 803
VERZEICHNIS	16.1.92 27 965/590
VERZEICHNIS	14.8.91

9103/2

Wohngebiet 1 B in Possendorf

Bebauungsplan

5. Textteil - als Ergänzung zum Bebauungsplan

Allgemeines

Das Gelände schließt an ein Wohngebiet an, das mit Einzelhäusern, Mehrfamilienhäusern und ehemaligen Bauernwirtschaften bebaut ist. Im Flächennutzungsplan wurde es als Wohngebiet vorgesehen und soll die dörfliche Bebauung nach Osten hin abrunden. Die Erschließung erfolgt von der Rippiener Straße.

Die Bebauung entlang der Rippiener Straße sollte sich den vorhandenen Einzelhäusern anpassen (Bereich 1 B I).

Im Bereich 1 B IV, der gegenüber den unliegenden Häusern relativ tief liegt und in dessen Nähe sich vorhandene Mehrfamilienhäuser befinden, sollte ebenfalls für eine derartige Bebauung genutzt werden.

Der übrige Bereich, der durch eine unkonventionelle Erschließung gekennzeichnet ist, soll durch Einzelhausbebauung und gute Durchgrünung einen gleitenden Übergang in die Landschaft herstellen. Die verdichtete Bebauung in Form von Reihenhäusern entspricht nicht dem Charakter dieses Ortsteiles und würde die dörfliche Bebauung gegenüber der Landschaft abmauern.

Der zwischen dem Baugebiet 1 A und 1 B befindliche Bachlauf soll als öffentlicher Bereich eine wichtige Grünzone und mit der Anlage eines Kinderspielplatzes einen Erholungsbereich darstellen.

Die Festsetzungen erfolgen gemäß Baugesetzbuch (BauGB), Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZVO).

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

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

5.1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die überbaubaren Flächen werden gem. § 3 BauNVO als "Reine-s 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.

5.1.2 Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe FH ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie.

9103/2

Bezugspunkt der FH ist die nachfolgend genannte Straße bzw. Wohnweg auf Höhe der Mitte der zugewandten Fassade

- 1 B I Rippiener Straße
- 1 B II die von Süd nach Nord verlaufende Straße
bzw. Wohnweg
- 1 B III der nördlich liegende Wohnweg
- 1 B IV der nördlich liegende Wohnweg

5.2 Bauweise

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

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.3.1 Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3.2 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück vorzusehen. Ersatzweise sind auch Garagen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.3.3 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.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen (Straßen, Wohnwege) zeichnerisch dargestellt und in ihren Ausbaubreiten, soweit erforderlich, vermaßt. Bei dem Ausbau der Straße entstehende Böschungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden.

5.4.2 Die Sichtfelder an Einmündungen und Kreuzungen sind zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten.

5.4.3 Eine Versiegelung der Wege und Straßen ist nicht zulässig.

5.5 Bauordnerische und gestalterische Festsetzungen

5.5.1 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien wie Rasenkammersteinen, Verbundsteinen mit Fasse, Schotterdecke,

9103/2

Pflastersteinen oder ähnlichem herzustellen. Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß sichergestellt sein.

5.5.2 Die Stellplätze für die Müllbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, wenn sie von der Straße oder den Nachbargrundstücken her eingesehen werden können.

5.5.3 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.

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

5.5.5 Das Baugebiet grenzt im Norden an die Landstraße nach Rippien. An diesem Bereich muß mit höheren Lärminmissionen gerechnet werden. Unter Bezugnahme auf den Bestandsschutz der Straßenanlage können Forderungen aus Umweltschutzgründen gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden.

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

5.5.7. Für die Bauwerke sind Putzfassaden und Verkleidungen aus Holz zulässig. Klinkerverkleidungen, Eternit, Schiefer, Blech und Plastverkleidungen sind unzulässig.

5.5.8 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45° bzw. 50° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen. Dachgauben bzw. liegende Dachfenster sind zulässig. Hierbei ist ein Mindestabstand von je 2,50 m von beiden Giebelseiten erforderlich. Es darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachfläche mit Dachgauben bebaut werden. Die Dach-eindeckung soll nach Möglichkeit einheitlich in Material und Farbe (Ton- oder Betonziegel in Rottönen) gestaltet werden. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

5.5.9 Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen (Putz naturfarben, Naturmaterialien).

9103/2

5.5.10 Einfriedungen von der festgesetzten Bauflucht zur

5 m Straße hin sind zulässig Sie sind als lebende Hecken oder Holz(latten)zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen.

An den 3 m Straßen ist auf eine Einzäunung vor der Bauflucht zu verzichten und auf eine einheitlich gestaltete Grünzone zu orientieren.

Von der Straße zurückgesetzt, zwischen den Häusern, ist eine Einfriedung von ca. 2 m möglich. Ein Schutz der privaten Sphäre vor Einblick und Lärm ist insbesondere im Wohngarten notwendig. Durch Grundrißgestaltung der Baukörper (winkel-förmig) oder durch die Wahl der Einfriedung kann dazu ein Beitrag geleistet werden. Längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung bis 2 m möglich. Die Einfriedungen sollten überwiegend als lebende Hecke oder als Maschendrahtzaun mit lebender Hecke ausgebildet werden.

Sie sind niveaugleich auszuführen, d.h. Mauersockel für Zäune sind unzulässig; ausgenommen Stellkanten bis 5 cm über bestehendes Geländeniveau. Sie müssen maschenartige Durchlässe bzw. Öffnungen besitzen, die den Lebensraum der Kleintierwelt nicht einengen.

Maschendrahtzäune müssen Maschenweiten im Bereich des Geländeniveaus von 10 - 12 cm besitzen oder 10 - 12 cm über Geländeniveau beginnen, sofern es sich um kleinere Maschen handelt.

Einfriedungen aus Betonformsteinen oder Plastmaterial sind nicht zulässig.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr.25 u.2o BauGB)

5.6.1 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) Nr. 1o BauGB sind wie folgt zu begrünen:

- Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- Je 300 m² Freifläche ist nach Möglichkeit ein großkroniger Laubbaum mindestens aber ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

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

5.6.3 Die Gärten sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze sind z.B.:

Bäume:

Winterlinde x)
Vogelkirsche
Roßkastanie
Traubeneiche
Hainbuche x)

Tilia cordata
Prunus avium
Aesculus hippocastanum
Quercus petraea
Carpinus betulus

9103/2

Esche x)	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle x)	Alnus glutinosa
Feldahorn x)	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche x)	Quercus robur
Bergahorn x)	Acer pseudoplatanus
und hochstämmige lokale Obstbäume	

Sträucher:

Hasel x)	Corylus avellana
Weißdorn x)	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel x)	Cornus sanguinea
Hundsrose x)	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball x)	Viburnum opulus

(x) für heckenartige Einfriedungen geeignet)

Nadelgehölze sind nur bis max. 5% der gepflanzten Gehölze zulässig.

Entlang des Wassergrabens sind in den ausgewiesenen Grünflächen Erlen und Weiden (z.B. Alnus glutinosa, Salix fragilis, Salix caprea) zu pflanzen.

Aufgestellt:

Architekt Dipl.Ing. J. Arnholdt

Windmühlenweg 7b

8219 Possendorf

Telef. 5729

