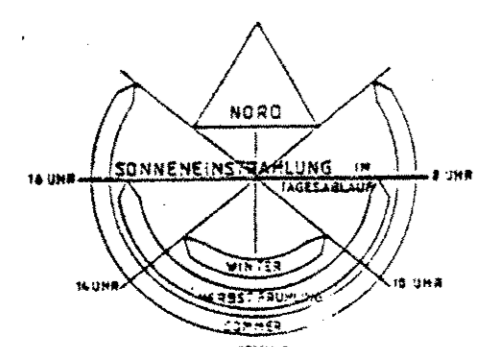


PLANZEICHEN

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Coplanare Grundstücksgrenze
- Vorhandene Grenzorientierungen (Mauern)
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich
- Leitungsrecht
- WR**
z.B. 03
z.B. 06
o
e
SD
z.B. 45°
FH
- ART DER BAUNUTZUNG**
z.B. 03
z.B. 06
o
SD
z.B. 45°
FH
- TEILGEBIET**
z.B. 03
z.B. 06
o
SD
z.B. 45°
FH
- BAUWEISE**
z.B. 03
z.B. 06
o
SD
z.B. 45°
FH
- DACHNEIGUNG**
z.B. 03
z.B. 06
o
SD
z.B. 45°
FH
- Einzelhaus
- Doppelhaus
- Zulässige Dachneigung
- Zulässige Firsthöhe
- Hauptfritzrichtung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (befahrbarer Gehweg)
- Fußweg
- Wasserfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen)
- Erhalt von Bäumen
- Neuanpflanzung von Bäumen



WR	III
0.3	0.6
o	SD
10	35-50°

WR	II
0.3	0.6
o	SD
9	35-50°

WR	I
0.3	0.5
o	SD/WD
8	25-45°

PLANVERFAHREN

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat am 15.5.91 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet parallel zur Kälwac-Straße beschlossen. (Beschluss Nr.: 20-6/91)
Siegel: Possendorf, den 15.5.91 Bürgermeister
2. **ENTWURF**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 28.8.91 durch den Gemeindevorstand (Beschluss Nr.: 42/91) ...
Siegel: Possendorf, den 28.08.91 Bürgermeister
3. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE**
Die Träger öffentlicher Belange wurden gen. §4(1) und §2(2) BauGB beteiligt.
Siegel: Possendorf, den 28.08.91 Bürgermeister
4. **BÜRGERBETEILIGUNG**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und des Textteils erfolgte von 1.9.91 bis 30.9.91 in Gemeindefest. Sie wurde gen. §5 Abs.2 BauGB in der Tagespresse örtlich bekannt gemacht.
Siegel: Possendorf, den 30.9.91 Bürgermeister
5. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung hat am 6.11.91 diesen Bebauungsplan mit Textteil gen. §10 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.: 65/91)
Siegel: Possendorf, den 06.11.91 Bürgermeister
6. **ANZEIGE**
Der Bebauungsplan ist gen. §11 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 18.11.91 angezeigt worden.
7. **BEKANNTMACHUNG**
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gen. §12 BauGB am 3.12.91 örtlich bekannt gemacht. Dies ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Siegel: Possendorf, den 03.12.91 Bürgermeister
8. **RECHTSVERHÄLTNISSE**
Für diesen Bebauungsplan gilt:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV)
Bauplanung und Zulassungsverordnung (BauZuV)

WOHNGEBIET 2

ART DER BARTÄTIGKEIT	BEBAUUNGSPLAN
LAGE DES BAUGRUNDSTÜCKES	ADOLF-KÄLWAC-STRASSE FLURSTÜCKE 154, 156, 161, 161a/b/c 8219 POSSENDORF/WILMSDORF
GRUNDSTÜCKSEIGENTUMER	GEMEINDE POSSENDORF POISENTALSTRASSE 3 8219 POSSENDORF
BAUHERR	
ARCHITECT	JORG ARNOLDT, DPL.-ING., REG.-NR. D 211 WINDMÜHLENWEG 72 8219 POSSENDORF ELKE HELLER, DPL.-ING. TURNERWEG 8219 POSSENDORF



INHALT DER BAUGEICHNUNG		EBENE	MAßSTAB
BEBAUUNGSPLAN			1:500
BEARBEITET	DATUM	NAMEN	PROJ.-NR.
GEZ.	16.8.91		9105
GEPR.			801
STAND	15.11.91		

9105

Wohngebiet 2 in Possendorf Bebauungsplan

7. Textteil - als Ergänzung zum Bebauungsplan

7.1 Allgemeines

Das geplante Wohngebiet 2 befindet sich zwischen dem Ort Wilmsdorf und der Wilmsdorfer Siedlung. Im Flächennutzungsplan wurde diese Fläche als Wohngebiet vorgesehen, um den Ort Possendorf wie den Ortsteil Wilmsdorf nach innen zu verdichten. Die Anbindung der bisher losgelösten Wilmsdorfer Siedlung an die Wilmsdorfer Dorfbebauung folgt somit diesem Gedanken.

Das Gelände fällt leicht aus Richtung Süd in Richtung Nord. Zur vorhandenen Siedlung hin fällt das Gelände steiler ab und bildet ein kleines Tal. Dieser Einschnitt beginnt im Bereich der Wasserfassung nördlich der Adolf-Kalwac-Straße. Er setzt sich fort, über einen ehemaligen Teich, zwischen der vorhandenen Wilmsdorfer Siedlung und dem geplanten Wohngebiet in Richtung West und läuft am Hang zum Poisenwald aus. Dieser natürliche Grünbereich soll in seiner Form erhalten bleiben. Zwischen den beiden Wohngebieten ist die vorhandene Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten. Dort ist auch die Anlage eines kleinen unbefestigten Festplatzes und eines Kinderspielplatzes möglich.

Die im nachfolgenden Text beschriebenen Festsetzungen beziehen sich auf das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZVO). Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB

7.2.1 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.

7.2.2 Gebäudehöhen gem. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe FH ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Bezugspunkt der FH ist die vorhandene natürliche Geländeoberfläche auf Höhe der Mitte der talseitig zugewandten Fassade.

7.3 Bauweise

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

9105

Die angrenzenden bebauten Flächen sind einheitlich mit Einzelhäusern bebaut. Dadurch wurde eine intensive innere Begrünung erreicht, die in der Dorfrandlage einen sanften Übergang in die natürliche Landschaft sichert. An diesem Gestaltungsmerkmal soll auch bei der Neubebauung festgehalten werden. Durch die Baugrenze in südlicher Richtung wird ein Grünbereich (Garten) festgesetzt, der den notwendigen Abstand der Bebauung in die offene Landschaft garantiert.

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

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

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

7.4.3 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.

7.5 Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgung

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

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

7.5.3 Eine Versiegelung der Wege und Straßen ist nicht zulässig.

Die Entwässerung der Straße erfolgt in den angrenzenden Grünstreifen. Die Ausweichstellen bzw. Parkplätze werden an die Mischkanalisation angeschlossen.

7.5.4 Bis zur Errichtung der zentralen Kläranlage im Poisentale sind die häuslichen Abwässer in Sammelgruben aufzufangen und abzupumpen. Eine Versickerung der Abwässer ist nicht zulässig.

7.5.5 Die Wasserversorgung erfolgt vom Grünbereich neben der Erschließungsstraße. Dazu wird seitens WAB Freital ein Konzept erarbeitet, in welcher Form die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann.

9105

- 7.5.6 Die Gasversorgung erfolgt ebenfalls von der Erschließungsstraße. Mit der Realisierung ist jedoch nicht vor 1994 zu rechnen.
- 7.5.7 Für die Fernmeldeverkabelung ist auch der Grünbereich zwischen Straße und Baugrenze vorgesehen.

7.6. Bauordnerische und gestalterische Festsetzungen

7.6.1 Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hof-

flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien wie Rasenkammersteinen, Verbundsteinen mit Fase, Schotterdecke, Pflastersteinen oder ähnlichem herzustellen. Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß sichergestellt sein.

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

7.6.3 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.

7.6.4 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.

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

7.6.6 Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 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 Dacheindeckung soll nach Möglichkeit einheitlich im 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.

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

× Im Bereich der A.-Kalwac-Straße sowie im steilerem Hangbereich an der Westseite des Wohngebietes sind Dachneigungen bis 25° und Walmdächer zulässig. Damit soll ein behutsames wachsen der Bebauung in die Höhe, dem Hang folgend, gewährleistet werden.

9105

7.6.8 Einfriedungen von der festgesetzten Bauflucht zur Straße hin sind zulässig. Sie sind als lebende Hecken oder Holz(latten)zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen. An den Straßen ist nach Möglichkeit 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.

7.7. Baubeschränkungen

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

7.7.2 Das Baugebiet grenzt im Norden an die Landstraße nach Obernaundorf. In diesem Bereich muß mit höheren Lärmimmissionen gerechnet werden. Unter Bezugnahme auf den Bestandschutz der Straßenanlage können Forderungen aus Umweltschutzgründen gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden.

7.7.3 Das Flurstück 161 b grenzt östlich an eine ehemalige Schachanlage, die 1929 verfüllt wurde. Nachteilige Auswirkungen wie Einsenkungen können im unmittelbaren Schachtbereich nicht ausgeschlossen werden. Dieser Bereich ist nicht bebaubar.

7.7.4 Da das Baugebiet in SW-Richtung an eine relativ weite offene Landschaft angrenzt, ist mit stärkerem Windeinfall zu rechnen. Die Westseite ist entsprechend abzugrünen.

9105

7.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 u. 20 BauGB)

7.8.1 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 m² Freifläche ist nach Möglichkeit ein großkroniger Laubbaum mindestens aber ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

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

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

Bäume:

Winterlinde x)	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche x)	Carpinus betulus
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. 10 % der gepflanzten Gehölze zulässig.

Aufgestellt: Architekt Dipl.Ing. J. Arnholdt
Windmühlenweg 7b
8219 Possendorf
Telef. 5729

