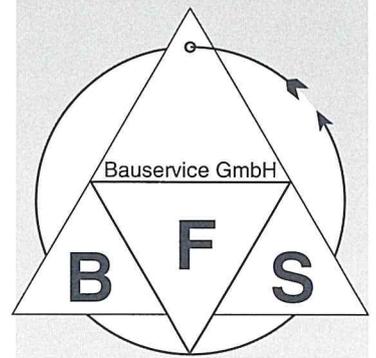


BFS Bauservice GmbH . Straße der Nationen 12 . O-9010 Chemnitz (neu: 09111)



BFS Bauservice GmbH
Straße der Nationen 12
O-9010 Chemnitz
(neu: 09111)
Telefon: 0371/6 51 23 06
Telefax: 0371/6 51 23 46

Beschreibung zum Bebauungsplan

" Kleinsiedlung am Bärengarten "

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Lage im Raum: Unterer Ortsteil von Gersdorf.
Das Planungsgebiet wird in 9 Teilgrundstücke aufgeteilt.
Die Parzellengrößen betragen ca. 500 qm.

Die neuzubildenden Teilgrundstücke werden mit jeweils einem Einfamilienhaus bebaut.

Die "Kleinsiedlung am Bärengarten" ist nach § 4 der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet. Zulässig sind nur Wohngebäude. Die Punkte 2 und 3 sowie die Ausnahmeregelung des § 4 der BauNVO sind ausgeschlossen.

Die Versorgungsflächen, Ver- und Entsorgung sowie die Kläranlage entsprechen den anerkannten Regeln der Technik.

Folgende Bebauungsdichte ist vorgesehen:

$$\text{GRZ} = 0,3$$

Die maximale Bebauungshöhe entspricht einer:

$$\text{GFZ} = 0,5$$

Es werden nach den Wünschen der Kunden Fertigteil- oder Massivhäuser in offener Bauweise errichtet.

Die Ausführung der Häuser muß sich jedoch in das Erscheinungsbild der Gemeinde Gersdorf einfügen und der Bebauungsrichtlinie im Innenbereich entsprechen.

3

Geschäftsführerin:
Dagmar Bergmann

Amtsgericht
Chemnitz
HRB 7480

Bankverbindungen:
Deutsche Bank Chemnitz
Konto-Nr. 1 350 735
BLZ 870 700 00

Volksbank Chemnitz
Konto-Nr. 300 446 515
BLZ 870 962 14



Die Firstlinie der Wohngebäude soll in Nord-Süd-Richtung verlaufen.

Die Baulinie beträgt in der oberen Baureihe 3 Meter vom Erschließungsweg.
Bei der unteren und mittleren Baureihe beträgt der Abstand 3 Meter.
Die Baugrenzen entsprechen den in der Bauordnung angegebenen Abstandsflächen und liegen auf dem jeweiligen Grundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei 140 qm.

Für jedes Eigenheim werden 2 Stellplätze für PKW geplant.
Der Grundstücksstellplatz ist als offener Stellplatz ausgelegt mit Rasengitterplatten, als Carport oder als Garage als fester Anbau bzw. im Keller des Einfamilienhauses vorgesehen.
Der Bau von freistehenden Garagen ist unzulässig.

Verkehr

Die einzelnen Grundstücke werden durch einen Ringweg erschlossen.
Der Ringweg hat eine Breite von 3,5 Meter.

Die Fahrbahn wird als Einbahnstraße und verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Stichstraße und Ringweg werden der Öffentlichkeit gewidmet und der Gemeinde übergeben.

Bei der Projektierung der Straße sowie bei deren Anbindung an die Hauptstraße wird ein Mindestradius von 15 Meter beachtet. Dieser gestattet das Befahren mit Feuerwehr-, Müllabfuhr- und Möbeltransportfahrzeugen.

Naturschutz/Landschaftspflege

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die zu bebauende Fläche ist die Begrünung der Kippe auf dem Gelände des Bauern Kempt sowie ein Strauchgürtel am oberen Abschnitt des Planungsgebietes vorgesehen.

Grünordnungsplan

Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.
Die PKW-Stellplätze in den Grundstücken sind mit Rasengitterplatten zu befestigen.

Wegbefestigungen sollten mit einer Schotter -/ Kiesdecke bzw Pflaster ausgeführt werden.



Für die Durchgrünung sind vorzugsweise standorttypische, einheimische Gehölzarten zu verwenden.

Auf jedem Grundstück muß ein firstüberschreitender Baum gepflanzt werden. Folgende Baumarten stehen zur Auswahl: - Sommerlinde oder Pyramideneiche.

Es wird eine Begrünung von fensterlosen Wänden, Dachflächen und Mauern angestrebt.

Die Einfriedung der Grundstücke hat ausschließlich durch Hecken zu erfolgen. Eine Ausnahme bildet der obere Abschluß des Baugebietes. Hier wird ein Zaun mit Heckenbepflanzung auf einer Erdaufschüttung von 0,5m Höhe angestrebt. Außerdem muß die Begrenzung zum Wirtschaftsweg, durch einen Zaun abgeschlossen werden.

Der Strauchgürtel soll als Übergang zur freien Landschaft dienen und eine Breite von 2 Meter haben. Eine Bepflanzung mit Hagebutte, Holunder, Schlehe und Wildbeeren wird in diesem Gürtel vorgenommen. Dieser wird der Öffentlichkeit übergeben.

Wasser/Abwasser

Der Wasserbedarf wird über das öffentliche Netz abgesichert.

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Die Dachentwässerung erfolgt durch Versickerung in der Landschaft bzw. wird das Wasser in Behältern aufgefangen und als Nutzwasser verwendet.

Überflüssiges Niederschlagswasser (Straßenentwässerung) wird in dem Sammler in der Hauptstraße zugeführt

Immisionsschutz

Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung werden die Grenzwerte der 16. BImSchV(59 dB(A) tags 49 dB (A) nachts) eingehalten.

Die Heizungen werden mit Erdgas betrieben (Gemischtsystem ist möglich).

**Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung
der Kleinsiedlung "Am Bärengarten"
Gersdorf**

1. Vor der Bebauung		= 1500,0
5000 m ² intensiv bewirtschaftete Ackerfläche x Faktor 0,3		
2. Nach der Bebauung		
2.1. Straßen	83m x 5,0m Bitumen x Faktor 0,9	= 0000,0
	123m x 3,5m Pflaster x Faktor 0,1	= 0043,1
2.2. Gebäude	ca 100m ² x 9 Gebäude x Faktor 0,0	= 0000,0
2.3. Gartenfläche	3218,5m ² x Faktor 0,4	= <u>1287,4</u>
		<u>1330,5</u>
3. Ausgleichsflächen		
Hecke am oberen Abschnitt des Baugebietes	72m x 2,5m x Faktor 0,8	= 0144,0
Gebüsch neben der Einfahrt an der Hauptstraße	18m x 6m x Faktor 0,8	= <u>0086,4</u>
		<u>0230,4</u>
Es ergibt sich somit nach der Bebauung ein Bewertungsrahmen von		<u>1560,9</u>



Chemnitz, 14.09.93