

Gemeinde Gersdorf

Begründung zum Bebauungsplan " Hofgraben "

1. Grundlagen und Zweck der Planung

Im Rahmen der Bauleitplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Gersdorf wurde das Plangebiet als Abrundungsfläche in den Plan der Klarstellung und Abrundung des Innenbereiches aufgenommen.

Anlaß dafür waren frühere Planungen für das Gemeindegebiet, die am Hofgraben mehrere solche Stichstraßen für eine Bebauung in 2. und 3. Reihe vorsahen. Bis auf die Grundstücke im Plangebiet wurden diese Bauungen bereits realisiert.

Da auch für diese Grundstücke die komplette Erschließung gesichert ist, aber nur das Flurstück 683/4 als Abrundungsfläche nach § 4 Abs. 2 a BauGB Maßnahmen G nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium anerkannt werden kann, beschloß der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Somit werden die Aufwendungen für den Straßenbau effizienter eingesetzt.

Im Flächennutzungsplan, zu dessen Vorentwurf die Träger öffentlicher Belange bereits ihre Stellungnahmen abgegeben haben, wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Allgemeines, Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Osten von den beiden bebauten Wohngrundstücken Flurstück- Nr. 683/5 und 683/6, im Süden durch die Bebauung am Hofgraben, im Westen durch das Wohnbaugrundstück 110/1 und im Norden durch die landwirtschaftliche Nutzfläche der Flurstücke Nr. 110/1 bzw. 683/80 begrenzt.

3. Ver- und Entsorgung

Die Anliegerstraße ist bereits kommunales Grundstück und die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an. Die Straße erhält im Zuge des Ausbaus, analog gleichwertiger Nebenstraßen im Ort, einen Pflasterbelag.

Alle Medien werden von den Hauptleitungen in der Kreisstraße K 171 (Hofgraben) gespeist. Die Regenentwässerung bindet ebenfalls in den Sammler im Hofgraben ein. Das Abwasser wird in der Kläranlage der ehemaligen Lederwarenfabrik geklärt, die nach der Schließung der Fabrik genügend Reserven besitzt. Die vorhandene Leitung hat ebenfalls eine ausreichende Dimension.

4. Kenndaten der Planung

Überplante Fläche	4.272 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	452 m ²
Wohneinheiten	4 WE (max 8 WE)
Einwohner	12 E

5. Erschließungskosten

Straßenbaukosten	90.400,00 DM
Straßenbeleuchtung	7.800,00 DM
Restleistungen Ver- und Entsorgung	<u>12.500,00 DM</u>
	<u>110.700,00 DM</u>

Gersdorf, den 10.12.96

**Gemeinde Gersdorf, Landkreis Chemnitzer Land
Bebauungsplan " Hofgraben "**

**Schriftliche
Festsetzungen zum Bebauungsplan " Hofgraben der Gemeinde Gersdorf**

0. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.06.1986 und der 10. Aktualisierung vom Aug. 1993 i.d.F. des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1993, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

Sächsische Bauordnung (Sächs BO) vom 26.07.1994 und deren Novelle vom 05.08.1994

1. Planungsrechtliche Festsetzungen:

§ 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet, WA § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

siehe dazu Planeintragungen, Nutzungsschablone
Geschoßflächenzahl GFZ 0,6
Grundflächenzahl GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse I+D
Höhe baulicher Anlagen 5,0

1.3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO,
- Einzelhäuser

**1.4 Flächen für Stellplätze und
Garagen sowie ihrer Ein-
fahrten auf den Grundstücken**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports in den Planfeldern der Einzelhäuser sind auf dem Baugrundstück so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mind. 5,0 m verbleibt.

1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr.25 a
(Pflanzbindung)

Im Bereich der durch Planzeichen (Nr. 10.1 der Zeichenerklärung) gekennzeichneten Standorte ist eine Bepflanzung mit Bäumen und/oder Sträuchern vorzunehmen. Bei allen Pflanzungen sollen heimische, standortgerechte Arten, die der natürlichen Vegetation entsprechen, verwendet werden.

Im Vorgartenbereich bzw. ähnlicher Anlagen der Planfelder ist bei einer Grundstücksgröße bis 250 m² mindestens zwei, je weitere 250 m² ein weiterer Baum oder Strauch anzupflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 SächsBO
§ 83 (4) SächsBO

2.1 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m zum bestehenden Gelände zulässig. Sie sind entsprechend der Fußbodenhöhe Erdgeschoß abzustimmen. Stützmauern sind bis max. 0,80 m zulässig bzw. die Höhendifferenzen sind mit Böschungen im Neigungsverhältnis 1 : 2 auszugleichen.

2.2 Dachform und Dachneigung

Haupt- und Nebengebäude sind mit gleichschenkl. Satteldächern herzustellen.

Die Dachneigung wird auf 38 bis 45 ° festgelegt. Für Garagen und Gebäude der Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit mindestens 20 ° Dachneigung vorzusehen. Dachaufbauten (Gauben) sind grundsätzlich bis zu 1/2 der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Flachdachauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie (Sonnenkollektoren usw.) sind zugelassen.

2.3. Äußere Gestaltung

Zur Verkleidung der Außenwände und Fassaden sind Putz, Holzverschalungen und Glas zulässig. Bei der Außengestaltung der Gebäude sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig. Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich zu gestalten.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune bis max. 0,9 m Höhe, als geschnittene oder lockere Hecke bis max. 1,30 m zulässig. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune in mind. 1,0 m Entfernung anzuordnen. Der Zwischenraum ist zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Feste Einfriedungen sowie Sockelmauern sind nicht zulässig. Im Straßenbegrenzungs- und Einmündungsbereich ist eine max. Höhe von 0,80 m zulässig.

2.5 Stellplätze und private Parkplätze

Die Zufahrten der Stellplätze können mit Verbundpflaster ausgeführt werden. Die reinen Stellplätze sind mit Rasengittersteinen o. ä. wasser-durchlässigen Oberflächenbelag auszuführen.