

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 Einfahrten 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. 6.1. der Zeichenerklärung) gekennzeichneten Standorte ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Begrünung ist max. ein Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens abzuschließen und evtl. auftretende Pflanzausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sollen heimische, standortgerechte Arten, die der natürlichen Vegetation entsprechen, verwendet werden.

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

Die nördliche und westliche Abgrenzung des Plangebietes ist mit einer Hainbuchenhecke zu bepflanzen. Folgende Bäume, Großgehölze sind zugelassen:
- Stieleiche, Hain- u. Rotbuche, Linde, Ahorn, Birke
Folgende Sträucher sind zugelassen:
- Liguster, Hasel, Salweide, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche
- Obst- und Gemüseanbau, mittelstämmige Obstbäume sind ebenfalls zugelassen.

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. Flachdachgauben 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 Straßenbegrenzungsbereich 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. Die Einfriedung ist im Bereich der Grundstückszufahrten um 3,0 m von der Straßbegrenzungslinie zurückzusetzen.

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 Einfahrten 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. 6.1. der Zeichenerklärung) gekennzeichneten Standorte ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Begrünung ist max. ein Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens abzuschließen und evtl. auftretende Pflanzausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sollen heimische, standortgerechte Arten, die der natürlichen Vegetation entsprechen, verwendet werden.

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

Die nördliche und westliche Abgrenzung des Plangebietes ist mit einer Hainbuchenhecke zu bepflanzen. Folgende Bäume, Großgehölze sind zugelassen:
- Stieleiche, Hain- u. Rotbuche, Linde, Ahorn, Birke
Folgende Sträucher sind zugelassen:
- Liguster, Hasel, Salweide, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche
- Obst- und Gemüseanbau, mittelstämmige Obstbäume sind ebenfalls zugelassen.

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. Flachdachgauben und Dachelschnitte sind nicht zulässig.
Anlagen zur Einsparung von Primärenergie (Sonnenkollektoren usw.) sind zugelassen.

2.3 Äußere Gestaltung

Zur Verkleidung der Außenwände und Fassaden sind Putz, Holzverschälungen 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. Die Einfriedung ist im Bereich der Grundstückszufahrten um 3,0 m von der Straßbegrenzungslinie zurückzusetzen.