

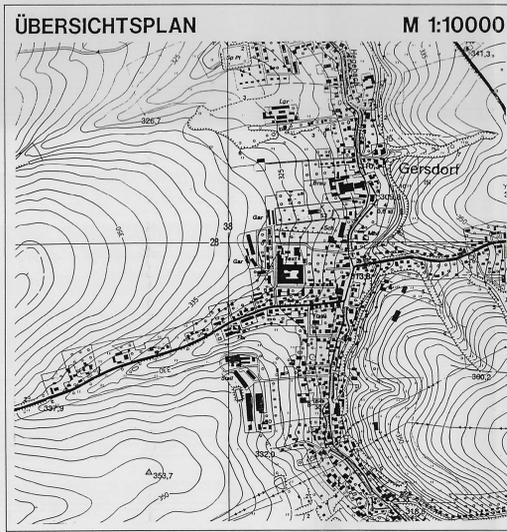


# GEMEINDE GERSDORF

## KREIS CHEMNITZER LAND

### BEBAUUNGSPLAN " HOFGRABEN "

M 1:500



Gemeinde Gersdorf, Landkreis Chemnitzer Land  
Bebauungsplan " Hofgraben "

Schriftliche  
Festsetzungen zum Bauungsplan " Hofgraben der Gemeinde Gersdorf

#### 0. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.06.1996 und der 10. Aktualisierung vom Aug. 1993 i.d.F. des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22.04.1993  
BauabwV vom 23.01.1993, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993  
Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.1994 und deren Novelle vom 02.06.1994

#### 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 Planzeichnungen, Nutzungsschablonen  
Geschossflächenzahl GFZ 0,6  
Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Zahl der Vollgeschosse HO  
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 Carport 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 Bepflanzung ist max. ein Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens abzuschließen und evtl. aufreife Pflanzmaterialien 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 m<sup>2</sup> mindestens zwei Bäume, je weitere 250 m<sup>2</sup> ein weiterer Baum anzupflanzen.  
Die nördliche und westliche Abgrenzung des Plangebietes ist mit einer Heckenhecke zu bepflanzen. Folgende Bäume, Großgehölze sind zugelassen:  
- Stieleiche, Hain- u. Rotbuche, Linde, Ahorn, Birke  
Folgende Sträucher sind zugelassen:  
- Liguster, Hasel, Salweide, Schlehe, Weißdorn, Heidekraut  
- Obst- und Gemüsepflanzen, mittelstämmige Obstbäume sind ebenfalls zugelassen.

#### 2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

§ 12 SächsBO  
§ 33 (4) SächsBO  
2.1 Geländeveränderungen  
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 Höhenunterschiede sind mit Böschungen im Neigungsverhältnis 1:2 auszugleichen.  
2.2 Dachform und Dachneigung  
Haupt- und Nebengebäude sind mit gleichschr. Satteldächern herzustellen.  
Die Dachneigung wird auf 38 bis 45 ° festgelegt. Für Garagen und Gebäude der Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit mindestens 20 ° Dachneigung vorzuziehen. Dachaufbauten (Gauben) sind grundsätzlich bis zu 1/2 der dazugehörigen Dachlänge zulässig. Flachdächer und Dachterraschen sind nicht zulässig. Anlagen zur Einsparung von Primärenergie (Solaranlagen usw.) sind zugelassen.

2.3 Äußere Gestaltung  
Zur Vermeidung der Außenwände und Fassaden sind Putz, Holzverkleidungen und Glas zulässig. Bei der Außengestaltung der Gebäude sind greifbare, reflektierende Materialien unzulässig. Zusammenhängende Baukörper sind einheitlich zu gestalten.  
2.4 Einfriedungen  
Einfriedungen sind als Holzzäune bis max. 0,9 m Höhe, als geschrittene 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. weicher durchlässigen Oberflächenbelag auszuführen. Die Einleitung ist im Bereich der Grundstückszufahrt um 30 m von der Straßengrenze zurückzusetzen.

2.6 Stellplätze und private Parkplätze  
Die Zufahrten der Stellplätze können mit Verbundpflaster ausgeführt werden. Die reinen Stellplätze sind mit Rasengittersteinen o. ä. weicher durchlässigen Oberflächenbelag auszuführen. Die Einleitung ist im Bereich der Grundstückszufahrt um 30 m von der Straßengrenze zurückzusetzen.

2.7 Stellplätze und private Parkplätze  
Die Zufahrten der Stellplätze können mit Verbundpflaster ausgeführt werden. Die reinen Stellplätze sind mit Rasengittersteinen o. ä. weicher durchlässigen Oberflächenbelag auszuführen. Die Einleitung ist im Bereich der Grundstückszufahrt um 30 m von der Straßengrenze zurückzusetzen.

2.8 Stellplätze und private Parkplätze  
Die Zufahrten der Stellplätze können mit Verbundpflaster ausgeführt werden. Die reinen Stellplätze sind mit Rasengittersteinen o. ä. weicher durchlässigen Oberflächenbelag auszuführen. Die Einleitung ist im Bereich der Grundstückszufahrt um 30 m von der Straßengrenze zurückzusetzen.

#### Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB u. § 1-11 BauNVO  
1.1. Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO  
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB u. § 16 BauNVO sh. dazu Nutzungsschablonen  
2.1. Geschossflächenzahl GFZ  
2.2. Grundflächenzahl GRZ  
2.3. Zahl der Vollgeschosse  
2.4. Dachform: Satteldach  
2.5. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze, Traufhöhe  
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) BauGB, § 22 u. 23 BauNVO  
3.1. Offene Bauweise sh. schriftl. Festsetzungen  
3.1.1. z.B. Einzelhäuser  
3.2. Baugrenze  
3.3. Stellung baulicher Anlagen  
Fristsetzung gilt für das gesamte Baufeld
4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
4.1. Straßenverkehrsflächen  
Fahrbahn  
5. Grundflächen § 9 (1) 15 BauGB  
5.1. Grünfläche privat  
6. Anpflanzen u. Erhalt von Bäumen u. Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB  
6.1. von Bäumen (ungefährer Standort)  
von Sträuchern / Hecken (ungefährer Standort)  
6.2. Erhalt von Bäumen  
7. Nebenanlagen § 9 (1) 4 u. 22 BauGB  
Stellplätze  
Garagen  
8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
9. Nutzungsschablonen  
Art d. baul. Nutzung § 9 (1) 11 BauGB  
Bauweise  
Hausform  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
Dachform  
Traufhöhe  
10. Vorhandene Bebauung  
Bestandstufendebend

#### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 22.11.1996.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Gemeinde am 08.01.97 erfolgt.  
Gersdorf, den 24.01.97  
Löffler  
Bürgermeister  
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 n. Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bau-GB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Gersdorf, den 24.01.97  
Löffler  
Bürgermeister  
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs 1 Bau-GB ist am 02.11.96 und 08.01.97 durchgeführt worden.  
Gersdorf, den 24.01.97  
Löffler  
Bürgermeister  
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.01.97 und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gersdorf, den 24.01.97  
Löffler  
Bürgermeister  
5. Der Gemeinderat hat am 28.02.96 und ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Gersdorf, den 24.01.97  
Löffler  
Bürgermeister  
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.01.97 bis zum 21.02.97 und vom ..... bis zum ..... während der ortsüblichen Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 Bau-GB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gersdorf vom 02.01.97 und ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Gersdorf, den 24.01.97  
Löffler  
Bürgermeister  
7. Der katastralmäßige Bestand am 10.03.1997 ..... der geographischen Festlegungen der neuen ..... werden als richtig bescheinigt.  
Staatliches Vermessungsamt  
Zwickau  
Außenstelle Hohenstein-Ernstthal  
Am Bahnhof 9  
Hohenstein-Ernstthal, den 10.03.1997  
U. Zimmermann  
Außenstellenleiter  
8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 26.02.97 und ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gersdorf, den 02.01.97  
Löffler  
Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffnungszeiten im Rathaus erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.

Siegel  
Gersdorf, den .....  
Löffler  
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.02.97 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.02.97 gefällig.

Siegel  
Gersdorf, den 02.01.97  
Löffler  
Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Siegel  
Gersdorf, den .....  
Löffler  
Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch das satzungserneuernde Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Siegel  
Gersdorf, den .....  
Löffler  
Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Siegel  
Gersdorf, den .....  
Löffler  
Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und vom Mangel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 Bau-GB und weiter Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau-GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Siegel  
Gersdorf, den .....  
Löffler  
Bürgermeister

### GEMEINDE GERSDORF KREIS CHEMNITZER LAND

#### BEBAUUNGSPLAN " HOFGRABEN "

M 1:500

bearbeitet: .....  
gezeichnet: .....  
05.03.1997  
Auftrag-Nr: 96050

**DOST** Ingenieurbüro für  
Hochbau, Tragwerksplanung  
Heizung, Lüftung und Sanitär  
G m b H  
09355 Gersdorf  
Hauptstraße 191  
Tel./Fax: 03720 / 91915