

Gemeinde Gersdorf

Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet "Wohnpark Falke"

B E G R Ü N D U N G

Beschreibung des Planbereiches

Das Plangebiet ist die Fortführung eines vorhandenen Eigenheim-Standortes und das erste Reine Wohngebiet, daß nach der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geplant wird. Begrenzt wird der Planbereich im:

Osten : durch die bebauten Grundstücke an der Bundesstraße B 180 (Stollberger Straße)

Westen: durch das vorhandene Böschungsgehölz an der Flachswiese

Norden: durch die bebauten Grundstücke am Falkeweg bzw. an der Südstraße

Süden : durch das vorhandene Tal am Marktsteig und die Wiesen des Flurstückes Nr. 348/20

Ziel und Zweck der Planaufstellung

Um den beträchtlichen Rückgang der Bevölkerungszahl in den zurückliegenden Jahren zu stoppen und damit gleichzeitig den Altersdurchschnitt der Bevölkerung der Gemeinde Gersdorf zu senken, ist die Schaffung von Wohnungen und demzufolge von Wohngebieten die dringlichste Aufgabe für die Gemeinde. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diesem Standort für ein Wohngebiet bereits das Hauptaugenmerk geschenkt, weil sowohl die Erschließung, die vorhandene geringe Geländeneigung als auch die Umgebung den Anforderungen an ein reines Wohngebiet entsprechen und eine kurzfristige Nutzung ermöglichen.

Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gersdorf, dessen Entwurf von der Gemeindevertretung bereits bestätigt wurde, als Wohngebiet ausgewiesen. Trotz der noch ausstehenden, aber beantragten Genehmigung des Flächennutzungsplanes kann davon ausgegangen werden, daß die Bebauungsplanung für das Reine Wohngebiet "Wohnpark Falke" sich in die bestehenden Rechtsverhältnisse einfügt.

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt vorerst durch die Verlängerung des Falkeweges. Eine Verlängerung der Südstraße ist durch eine unverständliche Baugenehmigung in den zurückliegenden Jahren verhindert worden.

Ein weiterer Anschluß ist der Fuß- und Radweg über die Flachs- wiese zur Hauptstraße in der Nähe der Einbindung Badstraße.

Für eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Süden wird die Verlängerung der Anliegerstraße östlich und westlich am Tal entlang in südlicher Richtung vorgesehen. Die westliche Verlängerung könnte gleichzeitig als Anbindung zur Hauptstraße ausgebaut werden.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung für das Wohngebiet ist durch eine Anbin- dung an die Wasserleitung an der B 180, die bisher nur die Milchviehanlage versorgt, möglich.

Für die Abwasserbeseitigung wird eine vollbiologische Klär- anlage gebaut, die bei Anschluß an die geplante zentrale Ab- wasserentsorgung stillgelegt wird. Das Leitungssystem wird bereits für die endgültige Lösung konzipiert und die bebauten Grundstücke im Einzugsbereich mit integriert.

Die Gas- und Eltversorgung wird durch die Anbindung an das Ortsnetz gewährleistet.

Gestaltung

Das Planungsgebiet ist ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Durch bodenordnende Maßnahmen (Umlegung), wird der Planungsbereich neu gestaltet, so daß nach Lage, Form und Größe zweckmäßige Grundstücke entstehen.

Die Ausbildung der Straßen und die Begrünung tragen im wesentlichen zur Gestaltung des Wohngebietes bei.

Mit den vorhandenen Gehölzen, die zu erhalten sind und den geplanten Aufforstungen wird das Wohngebiet umrahmt und windgeschützt.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Satteldach, Dach- neigung in Grad

Überbaubare Grundstücksfläche

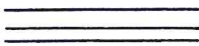
(§ 23 BauNVO)

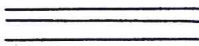
 Baulinie

 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen
mit Gehweg, die Gliederung der Verkehrsfläche ist nicht verbindlich.

 Straßenbegrenzungslinie

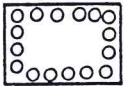
Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

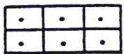


Öffentliche Grünflächen

(§ 9(1) Nr. 15 BauGB)



Flächenhafte Bepflanzung,
Verkehrsgrün, Schutzgrün



Kleingärten

Höhenlage

(§ 9(2) BauGB)



in m

Höhe der Straßen über NN

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)



Oberirdische Elektrizitäts-
leitungen



Unterirdische Gasleitung



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, als Sichtwinkelbereiche (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)



Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der
baulichen Nutzung

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9(1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB,
(§§ 1, 3, 12 - 17 BauNVO)

1.1. Zulässig sind Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

1.2. Im Wege der Ausnahme können zugelassen werden:

a) Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

b) Anlagen für soziale Zwecke.

1.3. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

a) Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,4

b) Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) 0,8

c) Die maximale Traufhöhe ist auf TH 5,50 m über der angrenzenden Straßenfläche festgesetzt. Die maximale Bauhöhe wird durch Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2. Bauweise

2.1. Für das gesamte Planungsgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

2.2. Abweichende Bauweise (§ 22, (4) BauNVO)

Von der festgelegten offenen Bauweise wird nur in konkreten Einzelfällen nach gesonderter Beratung der Gemeindevertretung ausnahmsweise ermöglicht.

3. Weitere Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1. Die Sockelhöhe ist bis zu 1,20 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

3.2. Als Dachform zugelassen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30°. Ausnahmen bilden nur Carports.

3.3. Die Firstrichtung muß parallel zu den Baulinien ausgeführt werden.

3.4. Bei der Farbgebung der Gebäudeaußenflächen sind auffällige Farbgebungen zu vermeiden, zulässig sind nur als erdfarben zu bezeichnende Farbtöne.

Die Dachflächen sind in grauen Farbtönen (blaugrau, altgrau u. ä.) zu halten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

4.1. Stellplätze und Garagen für den ruhenden Verkehr sind in ausreichender Anzahl innerhalb der Grundstücke auszuweisen. Die Anzahl wird nach § 49 BauO bemessen.

4.2. Garagen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mindestens 5,00 m verbleibt.

5. Gestaltung der Außenanlagen

5.1. An öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Gesamthöhe einschließlich einem Sockel von maximal 0,30 m darf 1,30 m nicht überschreiten. Als offene Einfriedungen sind in der Regel nur Holzlattenzäune in der Straßenansicht und im übrigen Bereich Maschendrahtzäune oder ähnliches zugelassen.

5.2. An Kreuzungen und Straßeneinmündungen wird zur Sicherung der erforderlichen Sichtweite im Sichtwinkelbereich jegliche sichtbehindernde Bepflanzung und Nutzung untersagt. Maximale Höhe 0,70 m.

5.3. Die Vorgartenbereiche entlang der Straßenverkehrsfläche dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

6. Pflanzgebot

- 6.1. Die im Begrünungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Wohngebiet und der Landschaft anzulegen und zu unterhalten.
- 6.2. Der im Begrünungsplan vorgesehene Pflanzvorschlag ist einzuhalten.

7. Versorgungseinrichtungen

Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Maststationen in der erforderlichen Anzahl auf hierfür im Bebauungsplan nicht ausgewiesenen Stellen und Flächen, auch auf als nicht überbaubar vorgesehenen Flächen, dürfen jederzeit mit Zustimmung der Gemeinde errichtet werden.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 81 BauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 83 BauO zuwiderhandelt.