

Gemeinde Großolbersdorf Ortsteil Hohndorf



Entwurf vorzeitiger Bebauungsplan für das Baugebiet "Siedlungserweiterung"

Fassung vom 23. Februar 1994

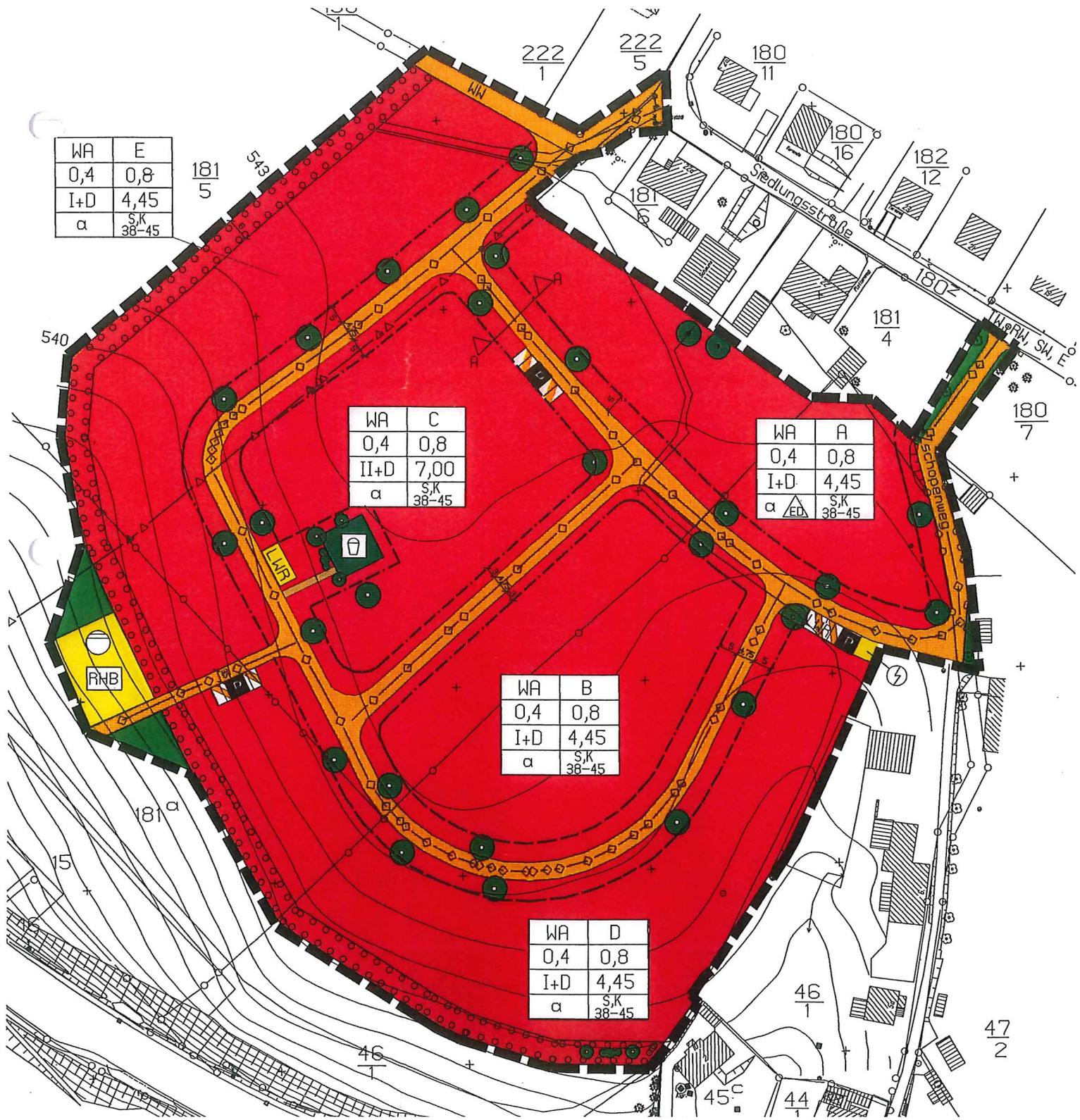
Auftraggeber:

Gemeinde Hohndorf

Planverfasser:

RAWEMA
Industrieanlagen GmbH

DIPL. ING. ANDREA BRAUER
Freie Architektin BDB



| | |
|-----|--------------|
| WA | E |
| 0,4 | 0,8 |
| I+D | 4,45 |
| a | SJK 38-45 |

| | |
|------|--------------|
| WA | C |
| 0,4 | 0,8 |
| II+D | 7,00 |
| a | SJK 38-45 |

| | |
|-----|--------------------|
| WA | A |
| 0,4 | 0,8 |
| I+D | 4,45 |
| a | ED SJK 38-45 |

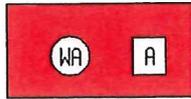
| | |
|-----|--------------|
| WA | B |
| 0,4 | 0,8 |
| I+D | 4,45 |
| a | SJK 38-45 |

| | |
|-----|--------------|
| WA | D |
| 0,4 | 0,8 |
| I+D | 4,45 |
| a | SJK 38-45 |

Teil B

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
mit Baufeldbezeichnung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II + D

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
mit zulässigem Dachausbau

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

Abweichende Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Parkfläche

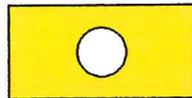


Fußweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Baugrundstück für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Abwasser



Löschwasserreservoir

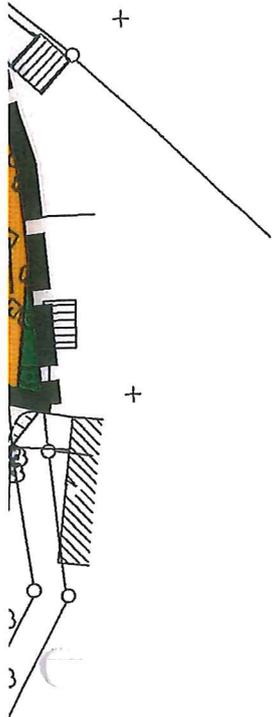


Regenrückhaltebecken

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abse
199
199
- Bau
mac
Anl
ver
- Ver
Dar
Plc
- Bur
Bel
- Stc
- Stc
(St
16
- Rau
Hinwe
Bei f
Bode
Land
TEX
I. PL
1. Art
(§
Auf de
fläche
ausger
2. Ma
(§
Die ir
Dachh
Bezug
regul
Bei br
häuser
Für D
Techn
Gebäu
3. Ba
(§
Für d
festg
Die Li
fi
fi
4. Ni
(§
Auf di
Ausnd
- Ste
- Neb
Garag
zugeh
Für Pl
30% d
5. An
(§
Pro B
Stell
Über

180
7



LWR

Löschwasserreservoir

RHB

Regenrückhaltebecken

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

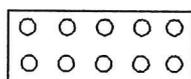
- ◇ — ◇ Unterirdische Leitung
- ▽ — ▽ — ⊗ Abwasserkanal mit Schacht (vorhanden)

- TW Trinkwasser
- RW Regenwasser
- SW Schmutzwasser
- E Elektrizität

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
-  Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  Bäume, Anpflanzen
-  Bäume, Erhaltung
-  Sträucher, Anpflanzen

9. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

S Satteldach

K Krüppelwalmdach

| | | |
|--|---------------------------------------|-------------------|
| Baugebiet | Baufeld | |
| Grundflächenzahl, als Höchstmaß | Geschossflächenzahl, als Höchstmaß | Nutzungsschablone |
| Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß, mit zulässigem Dachausbau | Traufhöhe, als Höchstmaß | |
| Bauweise | Dachform/ Dachneigung | |

47
2

Gemeinde Großolbersdorf Ortsteil Hohndorf
Vorzeitiger Bebauungsplan für das Baugebiet "Siedlungserweiterung"
in der Fassung vom 13.10.1994
einschließlich Änderungen vom 29.05.96 Beschluß Nr. GR 504/5/96
vom 28.08.96 Beschluß Nr. GR 539/8/96

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Auf den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Plangebietsflächen werden alle unter § 4 angegebenen Nutzungsarten, ausgenommen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand) gelten als Höchstgrenzen.
Bezugspunkt ist der höchste Punkt des an das Gebäude angrenzenden regulierten Geländes.

Bei beidseitiger Grenzbebauung durch Doppel- und Reihenhäuser sind gleiche Traufhöhen einzuhalten.

Für Dachaufbauten in Form von Oberlichtern und erforderliche Technikaufbauten wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 1 m zugelassen.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Baufelder A bis E wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Länge der Gebäude darf höchstens betragen:
für die Baufelder A, B, D und E 25 m
für das Baufeld C 30 m

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 10 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können nur als Ausnahme zugelassen werden:

- Stellplätze (§ 12 BauNVO),
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 sind nicht zugelassen.
Für PKW-Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO können bis maximal 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

5. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

Pro Baugrundstück ist maximal 1 Grundstückszufahrt zulässig.
Stellplätze auf Baugrundstücken sind so anzulegen, daß sie nur über diese Grundstückszufahrt erreichbar sind.

6. Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Baufelder sind folgende maximal zulässige Immissionsgrenzwerte einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet (Beurteilungspegel nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1)

Tagwert: 55 dB (A)
Nachtwert: 45 dB (A).

Die an der Südwest- und Südseite des Plangebietes zu errichtenden Eigenheime sind im Wohngrundriß so zu gestalten, daß die Schlafzimmer auf der der Bundesstraße B 174 abgewandten Seite der Wohngebäude orientiert sind.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO)

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

- 1.1 Mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baufelder A bis E sind von Versiegelungen freizuhalten. Bodenversiegelungen mit ganzflächig verarbeiteten Materialien (Asphalt, Beton u. ä.) sind unzulässig. Nicht öffentliche Kraftfahrzeugstellflächen im Wohnbereich sind mit Rasengitterplatten oder Rasenfugenpflaster zu befestigen.
- 1.2 Für Stellplätze im öffentlichen Bereich werden Kunst- oder Natursteinpflaster vorgeschrieben.
- 1.3 Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straße bzw. zum Gehweg haben. Der Stellplatz darf nicht eingefriedet werden. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.
- 1.4 Bewegliche Abfallbehälter sind auf privaten Grundstücken so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.
- 1.5 Die Grundstücke werden gegen die Straße mit Bordsteinen abgegrenzt. In einem Abstand von 0,50 m ab Hinterkante Bord darf nur Rasen und in dem Bereich 0,50 bis 1,00 m ab Hinterkante Bord dürfen nur Sträucher in lockerer Gestaltung gepflanzt werden. Der entstehende Randstreifen von 1,00 m ist mit Leitungsrechten für öffentliche Versorgungsträger belastbar.

- 1.6 Hecken bis zur Höhe von 80 cm sind im Abstand von 1,00 m ab Hinterkante Straßenbord gestattet.
- 1.7 Bei einer Einfriedung durch Zäune ist eine Höhe 100 cm nicht zu überschreiten. Der Abstand von 1,00 m ab Hinterkante Bord ist einzuhalten. Es sind Holzzäune zu verwenden.
- 1.8 Der Bau von Mauern zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander ist bis zu einer Höhe von 30 cm gestattet. Durch die Geländeverhältnisse eventuell erforderliche höhere Mauern (Stützmauern) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 1.9 Es ist nicht zulässig, Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen zu nutzen.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1 Bauliche Anlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, daß sie sich nach Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe in das Landschaftsbild einordnen und sich an die vorhandene Nachbarbebauung anpassen. Die Gebäude müssen durch natürliche Farben und Materialien geprägt sein: Naturholz, Sichtmauerwerk und Putz in hellen Farbtönen.

Die Fassadengestaltung mit grellen oder metallisch glänzenden Materialien, Kunststoff- oder Asbestzementplatten ist ausgeschlossen.
- 2.2 Nebengebäude, wie Garagen und Geräteschuppen, sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Soweit sie unmittelbar aneinander anschließen (Grenzbebauung), sind sie in Gebäudehöhe, Werkstoff, Farbe und Detailausbildung aneinander anzugleichen.
- 2.3 Als Dachneigung wird im gesamten Baugebiet 38 - 45 ° festgesetzt. Für alle Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 2.4 Garagen, die an das Hauptgebäude oder einzelstehend gebaut werden, sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude zu versehen.
- 2.5 Die Dachflächen sind mit dunkelfarbigen Dachziegeln, Betondachsteinen, schieferähnlichem Material oder Schiefer zu decken. Eine rotfarbene Dacheindeckung ist nicht zulässig. Die sichtbaren Außenflächen der Dachaufbauten sind dem Farbton des Daches anzugleichen.
- 2.6 Dachaufbauten und Gaupen an Wohngebäuden dürfen erst 2 m von Außenkante Ortgang beginnen und dürfen nicht länger als $\frac{1}{3}$ der Firstlänge sein.
- 2.7 Dachvorsprünge sind am Giebel und an der Traufe nur bis 50 cm freitragend zulässig. Größere Dachvorsprünge sind bei Gebäuderücksprüngen zulässig.

3. Anordnung an die Bauausführung

Schutz gegen schädliche Einflüsse

Die relativ dichte Bebauung erfordert, daß nur emissionsarme Brennstoffe wie naturbelassenes, stückiges Holz, Heizöl oder Gas gemäß 1.BImSchV § 3 Abs. 1, Pkt. 4, 9 und 10 im Baugebiet zugelassen werden.

Zur Gebäudeheizung sowie für Warmwasser und sonstige Nutzwärme ist die Nutzung von Fernwärme zulässig.

Gastanks sollen durch natürliche Sichtblenden verdeckt werden.

4. Baugebot

Der Eigentümer wird durch Bescheid der Gemeinde verpflichtet, gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit der Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von zwei Jahren zu beginnen und diese Baumaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Beginn abzuschließen.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind entlang der Straßen und Wege Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte können geringfügig geändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen von Trassenverlegungen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß im Grundsatz erhalten bleiben.
2. Die privaten Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Je 50 m² Grünfläche ist ein heimischer Obstbaum zu pflanzen.
3. Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme der Stellplätze, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Als Ausgleichsmaßnahme wird entlang der westlichen Grenze eine 6 m breite Baum-/Strauchhecke als Übergang zur freien Landschaft angelegt. Die Bepflanzung ist mit einheimischen, für das Erzgebirge typischen Gehölzen durchzuführen.
5. Zur Verbesserung des Immissionsschutzes wird südlich an das Plangebiet grenzend, im Bereich des Flurstückes Nr. 46/1, auf einer Teilfläche von ca. 1500 m² ein Schallschutzwall angelegt und intensiv mit Bäumen und Sträuchern begrünt.

6. Pflanzenarten zur Leitpflanzung

Bäume bis Wuchshöhe 25 - 30 m:

Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Eiche (*Quercus petraea*)
Linde (*Tilia platyphyllos*)

Bäume und Heister bis Wuchshöhe 15 m:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crateagus monogyna*)
Silberahorn (*Acer saccharinum*)
Grauweide (*Salix elaeagnos*)

Gehölze bis Wuchshöhe 6 m:

Haselnuß (*Corytus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus oxyacanta*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Bluthasel (*Corylus maxima "Purpurea"*)

Gehölze Wuchshöhe 2 - 4 m:

Hundsrose (*Rosa canina*)
Hirschholunder (*Sambucus racemosa*)
Alpenjohannisbeere (*Ribis alpinum*)
Heckenkirsche (*Lanicera xylosteum*)
Gemeine Zwergmispel (*Cotoneaster integremmus*)
Ginster (*Genista pilosa*)
Spierstrauch (*Spiraea x vanhouttel*)