



Beschluß  
der Gemeindevertretung

Sitzung am: 14.02.1994  
Beschluß Nr.: 62.4.

Abstimmungsergebnis:  
anw.: ja: nein: enth.:

Satzung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
bestätigt Regierungspräsidium Leipzig am 28.07.1993  
Aktenzeichen: 51-2511.2  
Registrier-Nr.: 08/57/93  
nach § 13 (1) BauGB  
zum Wohnungsbau Engelsdorf "Am Gaswerksweg" 3. Baufeld

Der Gemeinderat von Engelsdorf hat aufgrund § 13 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) die Änderung des am 28.07.1993 in Kraft getretenen Bebauungsplanes als Satzung (vereinfachte Änderung) beschlossen.

Die Planänderung besteht aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.  
Maßgebend ist der Änderungsplan vom 14.01.1994.  
Er ist Bestandteil dieser Satzung.  
Dem Änderungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 beigelegt.  
Die Bebauungsplanänderung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 12 BauGB).

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes kann in der Zeit vom 01.03. - 05.04.1994 in der Gemeindeverwaltung während der Sprechzeiten eingesehen werden.

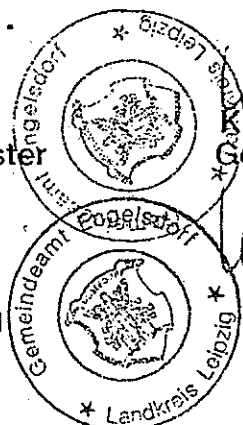
Der Bürgermeister wird beauftragt, die vereinfachte Änderung des Planes ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Bemerkung :  
Aufgrund des § 20 Abs.1 der Sächsischen Gemeindeordnung waren keine Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Zöcher  
Bürgermeister

Köditz  
Gemeindevorsteher

Anlage  
Begründung  
Pläne



Engelsdorf, den 14.02.94

E - 161.1<sub>42</sub>

Engelsdorf, den 14.02.1994

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
bestätigt Regierungspräsidium Leipzig am 28.07.1993  
Aktenzeichen 51-2511.2  
Registrier-Nr. 08/57/93  
nach § 13 (1) BauGB

zum Vorhaben Wohnungsbau Engelsdorf  
"Am Gaswerksweg" 3. Baufeld

---

Pkt. 1

Die im B-Plan festgesetzte Bauweise BauNVO § 22 (2) wird bei drei Gebäuden E 17.1 - E 17.3 von ED-Einzelhaus/Doppelhaus auf O-Offene Bebauung festgesetzt.

Begründung im Rahmen § 31 (1) (2):

Die gezielte Einordnung der Gebäude als Gebäudeecken und Gebäudereihung entspricht an diesem Standort den städtebaulich-gestalterischen Erfordernissen. Die Gebäudeanordnung nimmt Bezug auf die Hauptstraßenführung.

Pkt. 2

Die im B-Plan festgesetzte Baugrenze BauNVO § 23 wird an verschiedenen Punkten geringfügig überschritten. Die Überschreitungen sind im Lageplan Baufeld 3 Blatt Nr. 5 dargestellt.

Begründung im Rahmen § 31 BauGB (1) (2)

Den geringfügigen Überschreitungen über die Baugrenze hinaus steht eine Überzahl von nichtüberbauten Flächen größtenteils jeweils angrenzend in unmittelbarer Nähe gegenüber. Es entstehen größere zusammenhängende Grünbereiche oder Grünflächen mit eingegrünten Garagengruppen.

Pkt. 3

Die im B-Plan festgeschriebenen textlichen Festsetzungen Pkt. 4 nach § 83 Absatz 1 und 5 Sächs. BauO zur Firstrichtung und zur Drempelhöhe der Gebäude werden nicht wie gefordert in allen Einzelheiten erfüllt.

Die Firstrichtung bei zwei Gebäuden, Gebäude 19.2 und 25.1, weicht von dieser Vorgabe ab.

Begründung:

Auf der Basis des § 31 (2) Abs. 2 wird zur Erreichung einer guten städtebaulichen Lösung die Firstrichtung dieser Gebäude der Firstrichtung des Ensembles angeglichen.  
Die Drempelhöhe ist mit 0,6 m festgesetzt.

Auf der Basis des § 31 (2) Abs. 2 wird die Drempelhöhe auf 1,5 m festgelegt. Sie entspricht dem gestalterischen und funktionellen Grundanliegen des Gebäudesortimentes.

#### Pkt. 4

Die Festsetzung zum Maß der Baulichen Nutzung § 17 BauNVO  
0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschoßflächenzahl  
wird geändert. In der Planung zum Bauantrag sind nachfolgend aufgeführte Werte erreicht.

|               | GRZ  | GFZ  |
|---------------|------|------|
| Wohngruppe 15 | 0,51 | 0,49 |
| Wohngruppe 16 | 0,48 | 1,06 |
| Wohngruppe 17 | 0,38 | 1,00 |
| Wohngruppe 18 | 0,39 | 0,58 |
| Wohngruppe 19 | 0,40 | 0,69 |
| Wohngruppe 25 | 0,55 | 0,75 |
| Wohngruppe 26 | 0,45 | 0,71 |
| Wohngruppe 27 | 0,40 | 0,98 |

Unter Bezug auf § 18 (3) (4) darf die GRZ 0,6 nicht überschreiten. Die erreichten Werte liegen teilweise über 0,4 aber deutlich unter 0,6.

Die Geschoßflächenzahl GFZ wird in 3 von 8 Wohnquartieren gegenüber der Festsetzung des B-Planes (GFZ = 0,8) überschritten. Sie liegt jedoch deutlich unterhalb der Grenze der gesetzlichen Festlegung BauNVO § 17 für Reines Wohngebiet (WR) GFZ 1,2.

Die Ermittlung der Grundflächenzahl (GFZ) bezogen auf das gesamte Planungsgebiet BF 3 gibt einen Wert von 0,75.  
Dieser Wert liegt unterhalb der Festsetzung des B-Planes 0,8.

#### Pkt. 5

Die im B-Plan festgesetzten Anbindungen der Rad-Fußwege an das Wohngebietsstraßennetz sind bedingt durch die Einordnung von Gehbahnen und Parkstellflächen teilweise geringfügig verlagert. Die von Nord-Ost nach Süd-West führende und in der Flächengeometrie des Wohnquartiers 17 u. 18 liegende Geh-Radbahn (B-Plan) wurde in Richtung Norden verlegt. Die Anbindung erfolgt am Nordrand und führt begleitend zur Planstraße B (Ostseite) bis zur Einmündung der Planstraße 2.

Begründung:

Das Geh-Rad-Bahn-System wird nicht gestört. Es bleibt voll funktionstüchtig.

Die geplante Verlagerung bringt eine intensivere Verbindung der Randzonen mit der Mittelachse und den Wohnbereichen nördl. des Gaswerksweges.

Die Fläche für öffentliches Grün wird durch die Verlagerung nicht reduziert.

Von allen Änderungen werden Nachbarn nicht berührt.

Für die Richtigkeit:

  
Hubertus Berger  
Architekt

Planungsbüro  
Scheibe und Partner

