

BEBAUUNGSPLAN

ENGELSDORF

WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE

- 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG -

TEILBEREICH VERLÄNGERTE SCHILLERSTRASSE

PROJEKT-NR. 1.379

BEGRÜNDUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEMEINDE ENGELSDORF

E-162
2. Änderung

GEMEINDE ENGELSDORF

- I Begründung
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2/94
Wohngebiet „Althener Straße“ in Engelsdorf gen. 27. Sept. 95
Reg.-Nr. 08/34/95 im Teilbereich verlängerte Schillerstraße
gemäß § 13 (1) BauGB, Stand 24. Febr. 1997

Inhalt:

1. Erfordernis der Planaufstellung
 - 1.1 Begründung der Erfordernis
 - 1.2 Lage des Baugebiets
 2. Städtebauliches Konzept
 - 3.1 Nutzung und Bebauung
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Grün- und Freiflächen
 3. Auflistung der Änderungen
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Planzeichenerklärung

1.0 Erfordernis der Planänderung

1.1 Der genehmigte Bebauungsplan Althener Straße soll im Teilbereich im Zuge der verlängerten Schillerstraße geändert werden.

Grund für die Änderung ist die Absicht, im Bereich südlich der verlängerten Schillerstraße Doppelhäuser und Hausgruppen vorzusehen. Zielsetzung ist hierbei, in Ergänzung zu der nördlich der verlängerten Schillerstraße vorgesehenen Einfamilienhausbebauung „kostengünstige Doppel- und Reihenhauseinheiten“ anzubieten, die derzeit sehr stark nachgefragt sind.

Die im geringen Maß vorgesehene Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten in diesem Gebiet wird kompensiert durch die Absicht, die Wohnungsanzahl in großem Restbereich des genehmigten Bebauungsplans Wohngebiet Althener Straße durch weitgehenden Verzicht auf Mehrfamilienhäuser deutlich zu reduzieren.

Die für die geänderte städtebauliche Zielsetzungen im Bereich verlängerte Schillerstraße notwendigen bebauungsplanrechtlichen Änderungen sind als geringfügig anzusehen.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Das zu ändernde Teilgebiet des Bebauungsplanes "Wohngebiet Althener Straße" liegt im Norden des Plangebiets.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Grenze der Bebauungspläne Gewerbegebiet Bahnhofstraße und Erweiterung Bahnhofstraße
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 247 m
- Im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 215b; 215/4, 215/6, 215/7; 215/3; 215/1
- im Süden durch Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 247/7 bis zur östlichen Grenze 215 f
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 215 (z. Teil), 215/1 und 215 f

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Nutzung und Bebauung

Das städtebauliche Konzept wurde südlich der verlängerten Schillerstraße im Hinblick auf die Zielsetzung Reihenhäuser und Doppelhäuser geringfügig geändert.

Dabei soll als Übergang zu der nördlich vorgesehenen Einfamilienhausbebauung jeweils zu Beginn der Planstraßen A und B Doppelhäuser vorgesehen werden. Die südlichen Randbereiche der beiden Stichstraßen sollten aufgelockert durch Doppelhäuser oder eine kleine Reihenhäusergruppe bebaut werden.

Dazwischen sind jeweils Hausgruppen mit Reihenhäusern in kostengünstiger Bauweise vorgesehen. Die nördlich der verlängerten Schillerstraße vorgesehene Einfamilienhausbebauung wird städtebaulich nicht verändert.

2.2 Erschließung

Die Erschließung entspricht vollständig dem genehmigten Bebauungsplan.
Die Privatparkierung der Doppelhäuser und Hausgruppen wird von den Planstraßen A und B aus vorgenommen. Bezogen auf den Gesamtbereich sind für jede Hauseinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
Die bisher vorgesehene öffentliche Parkierung wurde beibehalten.

2.3 Grün- und Freiflächen

Die Grünflächen wurden um eine private Grünfläche erweitert. Da dieser Bereich bisher sowieso als nicht bebaubar ausgewiesen war, wurde wegen der Gleichbehandlung der Grundstücke die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche entsprechend reduziert.

3.0 Auflistung der im Plan und Textteil vorgenommenen baurechtlichen Änderungen

3.1 Textteil

- I 2.6 Anrechnung von außerhalb des Baugrundstücks angeordneten Stellplatzflächen wurde ergänzt.
- I 4.2 Festsetzung für Integration oberirdischer Garagen wurde auf das Baufeld A beschränkt.
Anrechnung von Garagenvorflächen als Stellplatz wurde ergänzt.
- I 4.4 Festsetzung Nebenanlagen wurde ergänzt.
- II 1.1 Aussage zur Über- und Unterschreitung der Dachneigung wurde ergänzt.
- II 2 Letzter Satz entfällt, da keine Versickerung möglich und Abfluß in den Mischwasserkanal vorgesehen ist.

3.2 Nutzungsschablone

- Im Baufeld A wurde die Dachneigung von 20 - 35 ° auf 35 - 45 ° erhöht und die Möglichkeit des Krüppelwalmdaches zugelassen.
- Baufeld O wurde neu eingeführt als Ersatz für B. Dachneigung wie Baufeld A.
Nutzung 0,4/0,8

3.3 Plan

- Baugrenze Baufeld A wurde nordöstlich um ca. 2,50 m nach außen gerückt sowie auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 215/4 um 2 m in westlicher Richtung erweitert.
- Baugrenzen Baufeld O wurden geringfügig verschoben und geändert (s. Deckblatt)
- Baumstandorte für zu pflanzende Bäume wurden ergänzt und geringfügig geändert (s. Deckblatt).

3.4 Planzeichenerklärung

- Planzeichen privates Grün wurde ergänzt.
- Nicht den Planbereich betreffende Planzeichen wurden weggelassen.

Aufgestellt: Esslingen, 1997-02-24 ha-am

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen

Bebauungsplan Wohngebiet "Althener Straße"
in Engelsdorf
1. Vereinfachte Änderung
Teilbereich verlängerte Schillerstrasse

Textteil

Änderungen betreffen nur die
Baufelder A und O!

Esslingen, 24.02.1997

TEXTTEIL (RECHTSPLAN)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 889, 466)
sowie Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 26. Juli 1994 (SachsGVBl. I S. 1401)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

I. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 2 - 5 BauNVO gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)
Bei Reihen- und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebend.
- 2.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
Bei Reihen- und Doppelhäusern ist das jeweilige Gesamtgebäude und das zugehörige Gesamtgrundstück für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl maßgebend.
- 2.3 Als Ausnahme kann die zulässige Geschoßfläche um 30 % der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden (§ 21 a (5) BauNVO)
- 2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)
entsprechend Planeinschrieb

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4 BauNVO)

a) Traufhöhe

In Gebieten, die mit THB gekennzeichnet sind, wird die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen bezogen auf die festgesetzte Geschößzahl festgelegt. Dabei wird die Traufhöhe als Maß zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Höhe der Mittelachse der Erschließungsstraße vor der Haupteingangsseite festgesetzt.
Die max. Traufhöhe ist auf mindestens der Hälfte der Gebäudelänge und auf mindestens 3,0 m Länge von der Gebäudeecke aus gemessen einzuhalten.

$$Z = III = 10,0 \text{ m}$$

2.6 Der Grundstücksfläche (gemäß § 19 (3) BauNVO) sind die Flächen von außerhalb des Baugrundstücks angeordneten Stellplätzen, Carports oder Garagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNV)**

entsprechend Planeinschrieb.

3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

a) Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig, die durch Gestaltungselemente gegliedert sind.

4. **Sonstige Festsetzungen**

4.1 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10. BauGB)
Die nach der EAE 85 vorgeschriebenen Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 11 u. 20 BauGB, § 12 BauNVO)
Im Baufeld A sind oberirdische Garagen ins Gebäude zu integrieren oder nur in direkter Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Tiefgaragen sind generell zulässig, wenn die nicht für Erschließungszwecke und für Be- und Entlüftung in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung versehen, bepflanzt und ins Gelände entwässert werden. Garagenvorflächen mit mindestens 5,0 m Tiefe werden als Stellplätze anerkannt.

4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)
Die mit VB bezeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung und der ESG 87 anzulegen.

4.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Nebenanlagen außer Garagen, wie z.B. Abstellräume, sind nur auf der Eingangsseite der Gebäude oder in direkter Verbindung mit Garagen zulässig.

4.5 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
Die Dachentwässerung der Gebäude sollte, wo möglich, in die vorgesehenen Regenwassersammler in den öffentlichen Grünflächen erfolgen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Leitungsrechte für Dach- und Grundstücksentwässerung entsprechend Planeinschrieb.

4.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen nach der Auswahlliste des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes bepflanzt werden.

Für eine Strauchbegrünung sollen zusätzlich die zur o.g. Vegetationsgesellschaft gehörende Arten, wie z.B. Gemeine Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Schwarzer Holunder, Echte Brombeere in kleinen Gruppen (3 - 5 Stück) gepflanzt werden.

Die Mindesthöhe der Gehölze ist 1 m. Pro 1,5 - 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Bäume an den im Plan festgesetzten Standorten nach den Empfehlungen des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Die festgesetzten Standorte können den Erfordernissen angepaßt werden. Für die privaten wie öffentlichen Stellplätze ist für max. 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen nach 9.2 sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Hinweis:

Für die zu beplantenden Flächen wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Danach hat die Bepflanzung innerhalb einer Zeit von 12 Monaten nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

- 4.8 Vermeidung von Versiegelungen (§ 9 (1) 20 BauGB)
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind alle privaten Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüber hinaus sind Mosaik, Klein- und Betonsteinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 0,5 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.
- Alle öffentlichen Geh- und Radwege sowie Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Nach Möglichkeit ist breitfluriges Ökopflaster zu verwenden.
- 4.9 Baudenkmale (§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde und Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden unverzüglich anzuzeigen.
- 4.10 Altlasten (§ 9 (5) 3 BauGB)
Altlastenerkundungsmaßnahmen werden bei begründetem Verdacht durchgeführt.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 83 (1) BauO)

1. Dachgestaltung (§ 83 (1) 1 BauO)

Dächer können, wenn im Plan nichts anderes festgesetzt ist, als Satteldächer, Zeltdächer, Pult- oder Tonnendächer ausgeführt werden. Flachdächer sind nur bei Zwischenbauten und Dachterrassen zulässig. Befreiungen sind möglich. Hausgruppen und Doppelhäuser müssen mit gleichen Dachformen und Dachneigungen ausgeführt werden.

1.1 Satteldächer, Zeltdächer

Satteldächer und Zeltdächer sind mit Ziegeleindeckung in rötlicher Färbung vorzusehen. Die festgesetzte Dachneigung darf um max. 3° über- bzw. unterschritten werden. Zwischengiebel, Anbauten und Dachausbauten, Gauben und Erker dürfen mit einer von der Hauptgebäudeorientierung abweichenden Firstrichtung ausgeführt werden. Dachgauben und bis ins Dach ragende Erker sind bis zu 2/3 der Trauflänge zulässig und dürfen auch mit Metalleindeckung ausgeführt werden.

Sonnenkollektoren dürfen als integrierte Bauteile in geeigneten Dachflächen eingebaut werden, sie sind zusammenhängend in einer Fläche anzuordnen und dürfen ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten.

1.2 Flach- und Pultdächer

Es wird empfohlen, Flach- und Pultdächer der Gebäude mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Für Garagen sind Flachdächer zulässig. Dachaufbauten sind insgesamt bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m von den Dachrändern entfernt sind und nicht mehr als 1,50 m über die anschließende Dachoberfläche hinausragen.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 83 (1) 4 BauO)

Einfriedigungen, Gräben, Vorgärten und Zufahrten

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedigungen der Hausgärten können mit 1,20 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden werden, mit naturbelassenen Holzzäunen bis 1,20 m Höhe ausgeführt werden.

Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzzäune oder -mauern bis 2,00 m Höhe auf eine Länge von 5,00 m zugelassen.

Private Fußwege, Freiflächen, private Zufahrten und Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Unterbau und Belag auszubilden.

3. Antennen (§ 83 (1) 1 BauO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Außenantennen außer Parabolantennen unzulässig.

Parabolantennen sind nur auf der von den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite zulässig, falls dadurch die Empfangsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden.

4. Werbeanlagen (§ 83 (1) 1 BauO)

Werbeanlagen sind im Mischgebiet zulässig und müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung in max. 0,2 qm Größe zulässig.

5. Abfallbehälter (§ 83 (1) 4 BauO)

Notwendige Standflächen für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise sind Standflächen außerhalb der Gebäude möglich, sofern es mit dem Straßenbild vereinbar ist. Die Standplätze für Lewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung o.ä. gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

A

WA	II
0,30	0,50
o	SD/KWD 35-45°

O

WA	II
0,40	0,80
o	SD/KWD 35-45°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90 vom Frühjahr 91)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauNVO)
-----------	--

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschoßzahl/max. Gebäude- Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)		Gehweg Straßenverkehrsfläche Fahrbahn und Feldweg
	Verkehrsfläche bes. Zweck (§ 9 (1) 11 BauGB) Mischfunktionsfläche	P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) 11 BauGB)

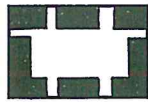
Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

III	Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze) (§ 16 (4) § 20 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl - GRZ - (§ 19 BauNVO)	

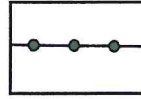
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)	

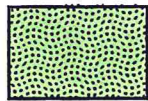
Weitere Festsetzung



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



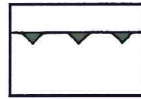
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)



Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



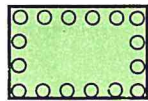
Satteldach, Pultdach, Walmdach (§ 83 (1) BauO)



Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24)



Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 2 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen nach Auswahlliste des staatlichen Umweltfachamtes Leipzig



30 WE, DAVON:

16 RH

14DH

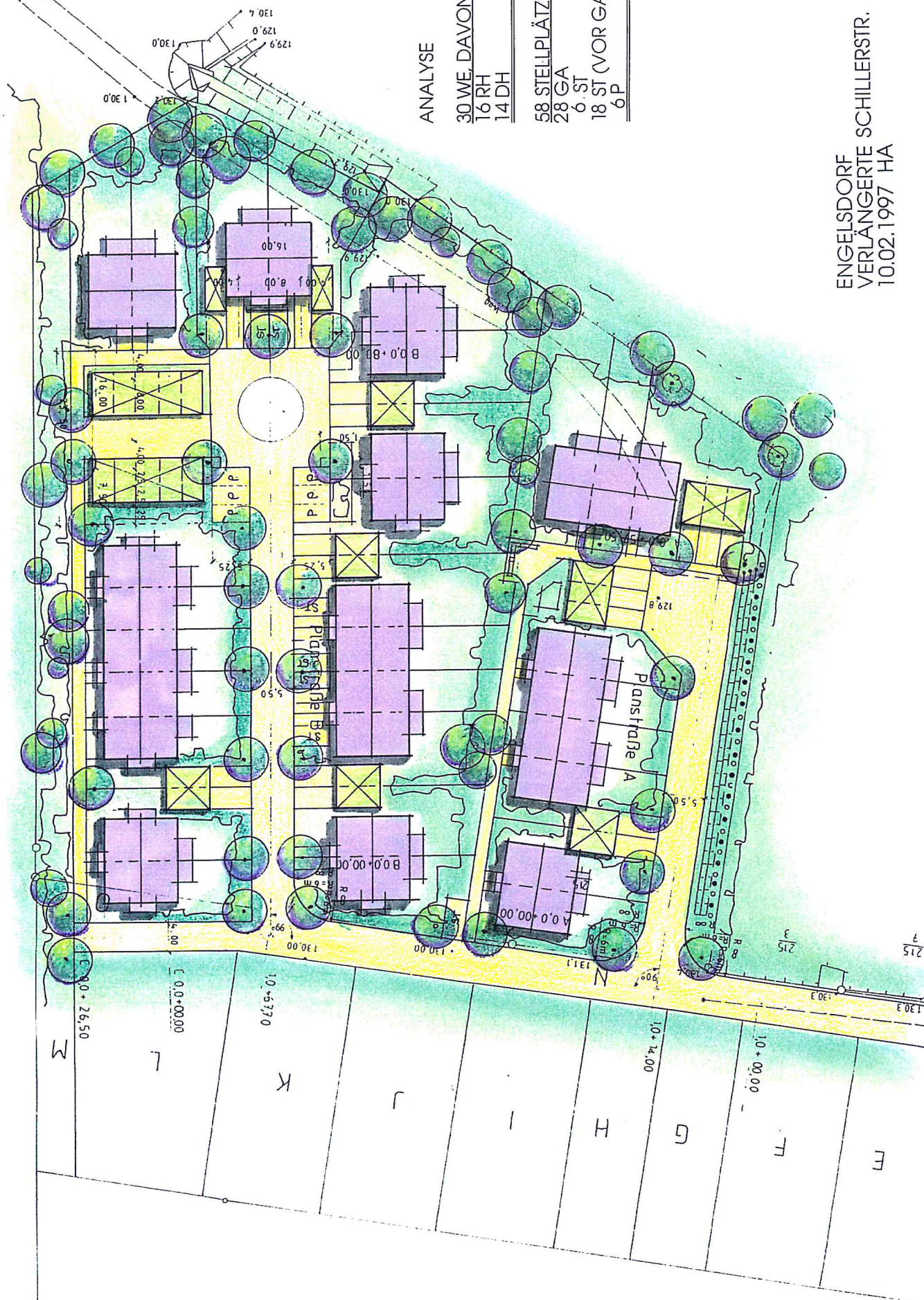
58 STELLPLÄTZE, DAVON:

$$\frac{28 \text{ GA}}{28 \text{ GA}}$$

LS. 9. 6.

18 ST (VOR GARAGE)

6P



E-162.274