

BEBAUUNGSPLAN

ENGELSDORF
WOHNGEBIET ALTHENER STRASSE
2. ÄNDERUNG TEILBEREICH 2
(ZWISCHEN NÖRDLICHER GRENZE
FLURSTÜCK 247 M UND ALTHENER STRASSE)

PROJEKT-NR. 1.395

BEGRÜNDUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GEMEINDE ENGELSDORF

GEMEINDE ENGELSDORF

- I Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2/94
Wohngebiet „Althener Straße“ in Engelsdorf gen. 27. Sept. 95
Reg.-Nr. 08/34/95 im Teilbereich 2 (zwischen Flurstück 247 m
und Althener Str.) gemäß § 13 (1) BauGB, Stand 14. März 1997/30. Juni 1997

Inhalt:

1. Erfordernis der Planänderung/Abgrenzung
 - 1.1 Begründung der Erfordernis
 - 1.2 Lage des Baugebiets
 2. Städtebauliches Konzept
 - 2.1 Nutzung und Bebauung
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3 Grün- und Freiflächen
 3. Auflistung der Änderungen
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Planzeichenerklärung

1.0 Erfordernis der Planänderung

- 1.1 Der genehmigte Bebauungsplan Althener Straße wird im Teilbereich zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 247 m und der Althener Straße geändert. Grund für die Änderung ist die Absicht die Mängel für die Umsetzung des Bebauungsplanes zu beseitigen. So soll auf den bisher auch vorgesehenen Geschosßbau weitestgehend zu verzichten und insgesamt eine Reihenhausbauung (inkl. Doppel- und Einzelhäusern) vorgesehen werden.

Ergebnis dieser Zielsetzung ist die wesentliche Verringerung der Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten von bisher ca. 450 auf ca. 260 und der damit verbundenen Reduzierung der Folgekosten für die Gemeinde. Der die Bauabsicht dokumentierende und den Unterlagen beigelegte Gestaltungsplan weist ca. 260 Reiheneinheiten aus.

Dokumentiert wird die Absicht in der teilweisen Reduzierung der Geschossigkeit, so z.B. in den Bauflächen C von bisher III auf II-geschossig. Weiterhin wurden alle III-geschossigen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet durch eine Traufhöhenbeschränkung ergänzt.

Weiterhin wird folgerichtig das bisher im Eingangsbereich Bahnhofstraße/Hauptstraße vorgesehene Mischgebiet bis auf das Baufläche N wie das sonstige Baugebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert.

Die mit den Erschließungserfordernissen für Reihenhäuser verbundenen notwendigen bebauungsplanrechtlichen Änderungen sind als relativ geringfügig anzusehen.

1.2 Lage des Bebauungsplangebietes

Das zu ändernde Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes "Wohngebiet Althener Straße" betrifft den südlichen Hauptbereich des Plangebietes.

Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 93 und der Verlängerung der Grenze bis zum Flurstück 215 f, sowie einer Verbindungslinie in südlicher Richtung zur Althener Str.
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 247 m
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze der Bahnhofstraße/Hauptstraße sowie des Flurstücks 108/1 (neu)
- im Süden durch die nördliche Grenze der Althener Straße.

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Nutzung und Bauung

Das städtebauliche Konzept wurde vor allem im Hinblick auf die Zielsetzung Reihenehausbauung und den damit verbundenen Erschließungserfordernissen geändert. Um den bisher durch den Wechsel von Geschosßbau und Reihenehausbauung geprägten städtebaulichen Raum neu zu definieren, wurden zwei platzartige Erweiterungen im zentralen Bereich geschaffen, die dem Plangebiet Identität und Mitte geben sollen.

Nördlich und südlich des zentralen Bereiches wurden Reihenhausbereiche mit Süd-West-Orientierung angeordnet, die durch den Richtungswechsel die städtebauliche Zielsetzung unterstreichen und zudem an der Althener Straße eine Verzahnung der privaten Wohnquartiere mit dem anschließenden öffentlichen Grünbereich gewährleisten.

Die Bebauung nördlich und südlich des Wassergrabens wurde im Wesentlichen beibehalten. Gleiches gilt für die Zone südlich der verlängerten Bahnhofstraße. Hier wurde vor allem die Bebauung zur Althener Straße zurückgenommen, um den 20,0 m Abstand einzuhalten und einer weitere Grünfläche als Puffer wie im östlich angrenzenden Bereich zwischenschalten zu können.

Insgesamt ist eine differenzierte Reihenhausbauung mit unterschiedlichem Typenangebot vorgesehen, wobei die Breite der einzelnen Teileinheit zwischen 5,50 m und 7,0 m vorgesehen ist.

Auf der Gartenseite sind generell 2 Geschosse vorgesehen, während die Erschließungsseite außer in den Baufeldern C dreigeschossig vorgesehen ist, um die Zielsetzung Garage im Haus zu ermöglichen.

Abgesehen von den Baufeldern C sind die Dächer als Satteldach geplant. Um hier aber Variationsmöglichkeiten offen zu lassen, ist außer in den Baufeldern A und B wie schon im alten B-Plan keine Festsetzung vorgenommen worden.

Wegen der allgemeinen Zielsetzung der Schaffung von kostengünstigen Reihenhäusern in flächensparender Bauweise wird ein Grundstücksanteil von durchschnittlich ca. 200 bis 220 m² angestrebt.

Die sich aus dem vorliegenden Baugrundgutachten ergeben Bodenverhältnisse (Schichtenwasser) erfordern entweder den Einbau einer weißen Wanne im Kellerbereich, oder die Notwendigkeit, die Gebäude auf das Gelände zu setzen. Um hier trotzdem einen Keller zu ermöglichen, sollen diese Häuser auf der Gartenseite im Terrassenbereich bis zu eingeschossiger Höhe angeschüttet werden.

Um die Länge der auf der Straßenseite notwendigen Stützmauern zwischen den Giebelseiten der Gebäude zu reduzieren, wird festgelegt, daß auch wegen der Gebäudewirkung der mind. 1,40 m (Bezug UG = Vollgeschoß) hohen Mauer die so verbundenen Gebäude als zusammenhängende Baukörper anzusehen sind, so daß hier keine Abstandsflächen zu berücksichtigen sind.

Die brandschutztechnischen Bedingungen sind einzuhalten.

Die vorgesehene städtebauliche Struktur der gegenüberliegenden oder angrenzenden Gartenbereiche erlaubt damit höherliegende innere Grünbereiche, die neben der Unterbringung von Erdaushub auch noch versickerungsfähige Bereiche gegenüber den sonst nicht versickerungsfähigen Böden ergeben.

Im Baufeld C sowie in den Baufeldern I und H westlich der verlängerten Bahnhofstraße sind max. halbgeschossig erhöht liegende Gebäude geplant, so daß hier auf der Gartenseite eine max. halbgeschossig höhere Geländeoberfläche gegenüber der Erschließungsseite zugelassen werden soll.

Um die sich aus den Bodenverhältnissen ergebenden Bebauung und Geländemodulation zu ermöglichen, ist die Geländeoberfläche für die Gartenbereiche und Giebelseiten der Gebäude als max. Höhe festgelegt worden.

Die tatsächlich geplanten Geländehöhen sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und als für die Berechnung der Abstandsflächen relevant anzusetzen.

2.2 Erschließung

Die Haupteerschließung (Verbindung Bahnhofstraße/Hauptstraße zur Althener Straße) ist beibehalten worden.

Die von der Haupteerschließung senkrecht abgehenden Nebenerschließungen sind in ihren Achsen und in ihrem Verlauf beibehalten worden, wobei eine Achse ergänzt worden ist.

Die Querachse parallel zur Haupteerschließung ist ebenfalls in der Achse beibehalten worden, wobei im zentralen Bereich zwei platzartige Erweiterungen ergänzt worden sind und in den Baufeldern C eine versetzte Querverbindung vorgenommen worden ist.

Insgesamt ändern die Verschiebung und Erweiterungen der Nebenerschließung nichts am Grundkonzept der bisher vorgesehenen Erschließung.

2.3 Grün- und Freiflächen

Gegenüber der bisherigen Konzeption ist nur der Spielplatz an einen anderen Standort aber mit gleichen Bedingungen wie vorher verschoben worden. Die Grünfläche an der Althener Straße wurde in ihrer Abgrenzung leicht geändert, der Flächenanteil wurde beibehalten.

Insgesamt wurde der öffentliche Grünflächenanteil von bisher 0,77 ha auf 0,82 ha erhöht. Auch die Spielplatzfläche wurde um ca. 20 % vergrößert.

Das Grünkonzept wurde in den Grundzügen vollständig beibehalten.

Hinweis: Der Grünordnungsplan wird an die geänderte Planung angepaßt.

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 Anrechnung von Garagenvorflächen als Stellplatz wurde ergänzt.
- I 4.5 Formulierung wurde präzisiert und ergänzt.
- I 4.6 Text zur festgelegten Geländeoberfläche wurde ergänzt.
- II 1.1 Aussage zur Über- und Unterschreitung der Dachneigung wurde ergänzt (gilt nur für Baufeld A und B)
- II 2 Höhe der Einfriedigungen wird auf 0,80 m statt 1,20 m reduziert. Letzter Satz wird geändert, da keine Versickerung möglich und Abfluß z. T. in den Mischwasserkanal erforderlich ist.

3.2 Nutzungsschablone

- Baufelder A und B wurde die Dachneigung von 20-35° auf 35-45° erhöht und die Möglichkeit des Krüppelwalmdaches zugelassen.
- Baufeld C wurde die Geschossigkeit von III (THB) auf II geändert, Nutzung 0,40/0,80.
- Baufelder D, E, F, J, K L, M entfallen.
- Baufelder G und I wurde bei der Geschossigkeit die Traufhöhenbeschränkung (THB) ergänzt, Nutzung Baufeld G: GFZ = 1,20.
- Baufelder H und N wurden in ihren Festsetzungen beibehalten.

3.3 Plan

- Baugrenzen wurden entsprechend der neuen Konzeption ausgewiesen, das Grundkonzept wurde beibehalten.
- Baumstandorte wurden angepaßt, die Anzahl der Bäume entspricht der bisherigen Planung
- Die Erschließungsstraßen wurden angepaßt, das Grundkonzept der Verteilung der Verkehrsflächen wurde beibehalten.
- Die Abgrenzung der Grünflächen wurde geringfügig geändert, der Spielplatz verschoben.
- Die Trafostation wurde wegen der Notwendigkeit im ersten Bauabschnitt nach Norden verschoben, der Wertstoffsammelbehälter und Fläche für Gasreglerstation ergänzt.
- Geh- und Leitungsrechte wurden der neuen Konzeption angepaßt.

3.4 Planzeichenerklärung

- Planzeichen EFH entfällt, da im Plan auch bisher nicht verwendet.
- Baulinie entfällt (s.o.)
- Altlastenfläche entfällt, da keine Ausweisung erforderlich.
- pfg entfällt, da im Plan auch bisher nicht verwendet.
- Fläche für Gemeinbedarf entfällt (s.o.).
- Fläche für Wertstoffbehälter wurde ergänzt.

Aufgestellt: Esslingen, 1997-06-30 ha-wi

PROJECT GMBH
Planungsgesellschaft
Ruiter Str. 1
73734 Esslingen

Bebauungsplan Wohngebiet "Althener Straße"
in Engelsdorf
2. Änderung Teilbereich 2
(nördliche Grenze Flurstück 247 m bis Althener Straße)

Textteil

Esslingen, 14.03./30.06.1997

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.

1.2 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 (4) 3 BauNVO)

Die festgelegte Grundflächenzahl kann für Anlagen nach § 19 (4) 1-3 BauNVO um 100 % überschritten werden.

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 Geschosßzahl 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 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)
Oberirdische Garagen sind ins Gebäude zu integrieren oder nur in direkter Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Stellplätze und Carports sind generell 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne der Straßenverkehrsordnung und der ESG 87 anzulegen.

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

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Gehrecht zugunsten der Anwohner, Feuerwehr, Leitungsrechte für die Allgemeinheit sowie Leitungsrecht für die WESAG entsprechend Planeinschrieb..
Für alle Baufelder wird zusätzlich ein generelles Leitungsrecht für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Grundstücksflächen und durch das unterste Geschosß aller Gebäude jeweils bis zur öffentlichen Erschließung festgelegt. Die Zugänglichkeit zu den privaten Abwasserschächten an der jeweiligen Grundstücksgrenze ist zu gewährleisten.

4.6 Festgelegte Geländeoberfläche (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhe der festgelegten Geländeoberfläche wird auf der Erschließungsseite der Gebäude als Höhe der öffentlichen Erschließung an der jeweiligen Grundstücksgrenze festgelegt. Auf der der Erschließungsseite abgewandten Seite und an den Giebelseiten der Gebäude wird die Geländeoberfläche in den Baufeldern A und G insgesamt sowie H und I nordöstlich der verlängerten Bahnhofstraße mit max. 2,50, in den Baufeldern C insgesamt sowie H und I südwestlich der verlängerten Bahnhofstraße mit max. 1,50 über der der Höhe der Erschließungsseite festgelegt. Die Festlegung einer geringeren Höhe der Geländeoberfläche ist bei Satz 2 zulässig. Die Abstandsflächen sind auf die gewählte und in den Baugesuchsunterlagen darzustellende Höhe der festgelegten Geländeoberfläche zu beziehen, wobei Gebäude als zusammengebaut gelten, wenn die Giebelseiten der Gebäude zur Abfangung des Gartengeländeneiveaus mit einer von der Straßenseite gemessen mind. 1,40 m hohen Stützmauer verbunden sind.

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

Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen und artenreichen Gehölzen zu bepflanzen und auerhaft zu erhalten.

Es wird empfohlen, mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation aus der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes zu bepflanzen.

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 bepflanzenden 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, Terrassen und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. bei gebundenen Decken die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanz- bzw. Regenrückhalteflächen sicherzustellen. Für die wasserdurchlässigen Beläge sind wasser-gebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüberhinaus sind Mosaik-, Klein- und Betonsteinpflaster zulässig, wenn die Fugenbreite mind. 0,5 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

Gleiches gilt für alle öffentlichen Geh- und Radwege sowie alle öffentlichen Stellplätze.

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. 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, bis 22 ° Dachneigung ist auch die extensive Dachbegrünung zulässig.

In den Baufeldern A und B darf die festgesetzte Dachneigung 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 0,80 m hohen Maschendrahtzäunen, die in eine Hecke eingebunden werden, mit naturbelassenen Holzzäunen bis 0,80 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.

Das von privaten Fußwegen, privaten Zufahrten und Stellplätzen abfließende Oberflächenwasser soll, wo möglich, in die Regenwassersammler in den öffentlichen Grünflächen abgeleitet werden.

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 bewegliche 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°

B

WA	II
0,25	0,45
o	SD/KWD 35-45°

C

WA	II
0,40	0,80
o	

G

WA	III THB
0,40	1,20
a	

H

WA	III THB
0,35	1,00
o	

I

WA	III THB
0,40	1,10
o	-

N

MI	III
0,50	1,20
o	

Projekt-Nr. 1.395

Bebauungsplan Nr. 2.2/94
Wohngebiet „Althener Straße“ in Engelsdorf

2. Änderung des Teilbereichs 2 des am 27.09.1995 unter
Reg. Nr. 08/34/95 vom RP Leipzig genehmigten
oben genannten Bebauungsplanes nach § 13 (1) BauGB

**Abwägung der Stellungnahme Landratsamt Leipziger Land
vom 12.05.97 (Stellungnahme s. Anlage)**

- zu 1. Die gewünschte Korrektur der Änderungsunterlagen wird vorgenommen.
- zu 2. wird zur Kenntnis genommen.
- zu 3. wird zur Kenntnis genommen.
- zu 4. wird zur Kenntnis genommen.
- zu 4.1 Die Vermaßung der Straßenbreiten wird vorgenommen. Die Vorschriften des Brandschutzes und der Abfallwirtschaft werden beachtet.
- zu 4.2 In den Baufeldern G und I sind III-geschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß geplant. Die Brüstungshöhen im Dachgeschoß liegen dabei auf der Erschließungsseite höher als 8,0 m über Straßenniveau oberhalb der Traufhöhe. Auf der Gartenseite wird die Brüstungshöhe von 8,0 m im Dachgeschoß unterschritten, da das Gelände entsprechend der im Bebauungsplan festgelegten Geländeoberfläche höhenmäßig modelliert wird.

In Abstimmung mit dem Brandschutzsachverständigen des Landratsamtes, Herrn Oertel (s. anliegendes Protokoll vom 29.04.97) kann von dieser Seite auch die Anleiterbarkeit der Reihenhauseinheiten erfolgen, wenn hier ein mindestens 1,25 m breiter Weg von der öffentlichen Straße mit Zugängen zu jeder Reihenhauseinheit vorgesehen wird. Dieser Weg wird durch die Eintragung eines Gehrechtes für die Anwohner und die Feuerwehr im Bebauungsplan gesichert.
- zu 4.3 Garagenhöfe werden wegen der zusätzlichen Versiegelung abgelehnt. Die Reduzierung der Zufahrten auf nur eine Möglichkeit pro Reihenhauseinheit wird für die verlängerte Bahnhofstr. akzeptiert.
In allen anderen Bereichen sind Zufahrten zu den Grundstücken generell zulässig.
- zu 4.4 Die Flächen für die öffentliche Parkierung werden ausgewiesen und gekennzeichnet.

zu 4.5 Die Erschließung der Baufelder C ist entweder, wie im B-Plan dargestellt, durch öffentliche Straßen oder durch Privatwege gewährleistet, die durch Geh- und Leitungsrechte für die Anwohner gesichert sind. Die Eintragung der Geh- und Leitungsrechte wird ergänzt.

zu 5.0 Die Anpassung des Grünordnungsplans wird vorgenommen. Die vorgesehenen Flächen für Regenwassersammler werden im B-Plan durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erübrigt sich, da sich die Grünflächenbilanz nicht geändert hat und durch die im Nordosten geplante Eingrünung des Gebiets außerhalb des Planbereichs eine zusätzliche Verbesserung der Grünbilanz erreicht wird.

zu 6.0 Die 2. Änderung des Teilbereichs 2 wird als eigenständiger Plan mit Textteil und Begründung dargestellt.

zu 6.1 Die Festsetzung für das Baufeld A ist versehentlich III-geschossig vorgenommen worden. Da dieser Bereich als Übergang zum Teilbereich 1 angesehen wird, soll die gleiche Festsetzung wie im Teilbereich 1 in der Nutzungsschablone vorgenommen werden, so daß der Buchstabe A in der korrigierten Fassung bestehen bleiben kann.

zu 7.0 Die Formulierungen zu Ausnahmen und Befreiungen - Textteil I/4.6 - wird neu gefaßt. Die Formulierung in II/1 „Befreiungen sind möglich“ entfällt.

zu 8.0 Die Einbeziehung der Grundstückseigentümer und betroffenen Nachbarn in das Änderungsverfahren ist im gewünschten Umfang erfolgt. Stellungnahmen mit Zustimmung liegen vor. In einem Fall erfolgte die Zustimmung mit der Bitte, die Entwässerung an der Grundstücksgrenze im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu verbessern. Dieses wird berücksichtigt.

zu 9.0 wird zur Kenntnis genommen.

zu 10.0 wird zur Kenntnis genommen.