

Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg * Landkreis Leipzig

VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN

„LINDENSTRASSE“ 1. Änderung

GRUNDLAGEN ZUR BEBAUUNG

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 u. nachfolgenden Änderungen.
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93
Maßnahmengesetz zum BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) für das Land Sachsen in der Fassung vom 26.07.94
- Rechtsgrundlagen sind die jeweiligen Fassungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB u. § 4 BauNVO) "

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes ist entspr. den Eintragungen Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
- 1.2 Zulässig sind die in Abs. 2, Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Nutzungen.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festlegung:

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschoßflächenzahl (GFZ).

2.2 Garagengeschosse (TG) werden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

3.0 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

3.1 Als Bauweise wird „offene Bauweise“ und Hausgruppen entspr. Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

4.0 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

4.1 Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe), gemessen von Fahrbahnoberkante in Straßenmitte Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt Außenwandfläche/Dachdeckung (gemessen in Gebäudemitte) darf max. betragen:

- | | |
|---------------------------|---------|
| - eingeschossige Gebäude | 4,70 m, |
| - zweigeschossige Gebäude | 7,00 m. |

Hierzu siehe auch Planeintrag Systemschnitte im Vorhaben- und Erschließungsplan.

4.2 Die Sockelhöhe ist bis max. 1.00 m zulässig. Die Sockelhöhe wird von Fahrbahnoberkante in Straßenmitte Erschließungsstraße bis OK. Rohfußboden EG. gemessen.

E- 98₃

- 4.3 Als Dachformen sind Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig. Firstrichtung entsprechend Planeintrag.
- 4.4 Als Dacheindeckung sind nur Materialien in roter bis rotbrauner Farbe zulässig. Glänzende u. reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 4.5 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag im Vorhaben- u. Erschließungsplan festgelegt.
- 4.6 Dachgauben u. Dachausschnitte sind zulässig. Die max. Gesamtlänge der Dachgauben und Dachausschnitte darf 60 % der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 4.7 Für Außenwände sind verputzte bzw. gestrichene Mauerflächen in erdfarbenen Tönen zu verwenden.

5.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.

6.0 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Das als Anlage beigefügte Gutachten des TÜV Rheinland ist planungsrechtliche Festsetzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes.
- 6.2 Daraus ergeben sich für Wohnräume gemäß Tabelle 5.5 die erforderlichen Schalldämm-Maße:
 - 1. Wohnräume mit maßgeblichen Außenlärmpegel = Fenster der Schallschutzklasse 1
 - 2. " = Fenster der Schallschutzklasse 2
 - 3. " = Fenster der Schallschutzklasse 3
- 6.3 Für Schlaf- und Kinderzimmer wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung empfohlen.
- 6.4 Zum Schutz der Bewohner sind entsprechend der angegebenen Außenlärmpegel für die Außenwände und Fenster der Wohngebäude, die in der Tabelle 5.5 angegebenen Anforderungen an das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ einzuhalten.

7.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 22)

- 7.1 Tiefgaragen sind entsprechend Garagen-Verordnung zu erstellen.
- 7.2 Grenzbebauungen durch Tiefgaragen sind zulässig. Die Höhe der Außenwand, gemessen von OK. Gelände bis OK. Dach- oder Attikablende darf max. 1,70 m betragen.

E-98₄

- 7.3 Die Dachflächen der Tiefgaragen sind zu begrünen.
- 7.4 Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen.
- 7.5 Stellplätze können auch auf den Grundstücken errichtet werden.
- 7.6 Pro WE sind mind. 1.2 Stellplätze nachzuweisen.
- 7.7 Die Gemeinschaftsgaragen (GGA) sind als überdachte Garagen oder Carports mit Satteldach, Dachneigung 15° - 25° in einheitlicher Gestaltung zu erstellen. Traufhöhe max. 3,0 m. Abstandsflächen zwischen den GGA sind nicht gefordert.
- 7.8 Nicht überdachte Stellplätze und die Flächen zwischen den GGA sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

8.0 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15)

- 8.1 Der dem Vorhaben und Erschließungsplan beigelegte Grünordnungsplan regelt die grünordnerischen Festsetzungen und ist Bestandteil des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes.
- 8.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen herzustellen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 8.3 Die gekennzeichneten Bäume und Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und langfristig zu pflegen und zu unterhalten. Pflanzliste siehe Abs. 14.1 / Hinweise.

Die gekennzeichneten Bäume und Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen.

Die Carports oder Gemeinschaftsgaragen, die Tiefgaragenzufahrten und Tiefgaragendächer sind entsprechend den Vorschlägen des Grünordnungsplanes zu begrünen.

9.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 9.1 Anfallendes Niederschlagswasser von nicht oder nur gering verunreinigten Flächen ist soweit vorgesehen auf den im zeichnerischen Teil des Grünordnungsplanes ausgewiesenen Flächen über die belebte Bodenschicht zu versickern.
- 9.2 Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

10.0 VERWENDUNG VON HEIZENERGIE

Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung fester Brennstoffe verboten.

11.0 GELÄNDEAUFSCHÜTTUNGEN UND ERDAUSHUB

11.1 Aufschüttungen zur Angleichung auf Höhe der Erschließungsstraßen und zu Terrassen sind zulässig.

11.2 Der Erdaushub ist - soweit möglich - auf den Baugrundstücken zu deponieren und wieder zu verwenden.

12.0 ENTSORGUNGSLEITUNGEN

12.1 Die Regen- und Schmutzwasser-Entsorgung ist im Trennsystem durchzuführen.

12.2 Die Regenentwässerung ist so zu planen, daß ca. 60% der anfallenden Regenwasser großflächig im Plangebiet zur Versickerung gelangen.

13.0 ERSCHLIESSUNG

13.1 Die innere Erschließung ist als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne von Verkehrszeichen 325 anzulegen, d.h. keine Trennung von Fahrbahn u. Gehweg.

13.2 Eine detaillierte Ausarbeitung der Straßenplanung erfolgt durch einen Fachplaner.

13.3 Um einen Ring-/Einbahnverkehr für die rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, wird ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück-Nr. 141/4 erforderlich.

Desgleichen gilt auch für die Erschließung zur TG auf Flurstück-Nr. 141/5.

14.0 HINWEISE

14.1 Pflanzliste

Für das geplante Wohngebiet sollen unter Beachtung der Standortverhältnisse vor allem folgende Arten Verwendung finden:

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Heckenrose (<i>Rosa canina</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gemeine Heckenkirsche (<i>Lonicera xylostemum</i>)
Linde (<i>Tilia cordata</i>)	
Traubenkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

E-98₆

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Weiden (<i>Salix spec.</i>)
Obstgehölze wie Kirsche, Apfel,	Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>)
Zwetschge, Birne u.a.	

Empfehlungen für die Verwendung von Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Selbstklimmende Kletterpflanzen

	<u>Wuchshöhe</u>	<u>Standort</u>
Efeu (<i>Hedera helix</i>)	bis 25 m	sonnig - schattig
Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i> Veitchii)	bis 15 m	sonnig - halbschattig
Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)	bis 12 m	sonnig - halbschattig
Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)	5 bis 8 m	halbschattig

Kletterpflanzen, die Kletterhilfen benötigen

Knöterich (<i>Polygonum aubertii</i>)	bis 15 m	sonnig - schattig
Anemonen-Waldrebe (<i>Clematis montana</i>)	bis 8 m	sonnig - halbschattig
Blauregen (<i>Wisteria sinensis</i>)	bis 10 m	sonnig - halbschattig
Gemeine Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)	bis 10 m	sonnig - halbschattig
Pfeifenwinde (<i>Aristolochia macrophylla</i>)	bis 10 m	sonnig - schattig
Jelängerjelieber (<i>Lonicera caprifolium</i>)	bis 5 m	halbschattig
Gold-Geißblatt (<i>Lonicera tellmanniana</i>)	5 - 6 m	halbschattig
Feuer-Geißblatt (<i>Lonicera heckerottii</i>)	3 - 4 m	halbschattig
Hopfen (<i>Humulus lupulus</i>)	4 - 6 m	halbschattig

E-907

14.2 Vor Baubeginn wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Herbolzheim/Teningen, den 28.10.94 / 21.09.95 / 14.05.96

E-98₈

