Schriftlicher Teil zum:

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
gem. § 7 BauGB-MassnahmenG

Bauvorhaben:

WOHNPARK AUENSTRASSE 73, Flurstück 1
BÖHLITZ-EHRENBERG

Freistaat Sachsen
Landkreis Leipziger Land
Gemeinde Böhlitz - Ehrenberg

Planentwurf: Schatz Projectplan GmbH
Am Ziegelgraben 26
73614 Schorndorf

Bauherr: Schatz Projectbau GmbH
Am Ziegelgraben 26
73614 Schorndorf

1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I, S. 2141), in Verbindung mit Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz).

Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S. 466 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.90.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Neufassung vom 18.04.93 (BGBl. I, S. 422).

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 26.07.94.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21.07.93.

- die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften,
  Landesentwicklungsplan Sachsen
  Regionalplan Westsachsen

E-99₂

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB sowie BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB)

Es wird festgesetzt:

Gesamter Geltungsbereich: WA (§ 4 BauNVO)

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

GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4 (§ 17 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 4, Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Überschreitungen in geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.

Bei der Ermittlung und Bewertung der Grundflächenzahl ist das Gesamtgrundstück maßgebend.

Maximale Traufhöhe: 6,30 m ab festgelegter Geländeoberfläche

Die Sockelhöhe ist bis maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe wird von den anschließenden Erschließungsflächen (Gehweghinterkante in Grundstücksmitte) bis zur Oberkante Rohfußboden im EG gemessen.
Ausnahmen können zugelassen werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Es werden 2 Vollgeschosse und ein nicht anrechenbares Dachgeschoss zugelassen.

2.4 Bauweise (§ 9, Abs.1, Nr. 2 BauGB)

Für das gesamte Festsetzungsgebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

2.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.1, Nr. 2 BauGB)

siehe Planeintrag

E-99 3

2.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9, Abs.1, Nr. 4, BauGB)

Mit der Bauantragsstellung ist der Nachweis über die exakte Höhenlage durch Eintragung von vorhandenem und geplantem Verlauf des Geländes und der zu errichtenden Gebäude zu erbringen.

2.7 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9, Abs.1, Nr. 4, BauGB)

Es wird festgesetzt, daß sich Garagen in den Abstandsflächen von Gebäuden befinden können, keine eigene Abstandsflächen aufzuweisen brauchen und daß die maximal zulässige Länge von 8 m, bei einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, überschritten werden darf (§ 6, Abs. 11, SächsBO).

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. des § 21a BauNVO sind in den ausgewiesenen und überbaubaren Flächen nur eingeschossig zulässig.

2.8 Nebenanlagen (§ 14, BauNVO)

Nebenanlagen i. S. von § 14, Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen zugelassen werden. Siehe hierzu Ziff. 3.6.

2.9 Bepflanzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot

Zur landschaftlichen Einbindung, zur Durchgrünung des Gebietes, zur Vernetzung ökologischer Strukturen und als Ausgleich für die Flächenversiegelung durch Überbauung sind in der festgesetzten Anzahl Einzelbäume und Strauchgruppen zu pflanzen. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind die grünordnerischen Festsetzungen integriert.

2.9.1 Flächen mit Gestaltungsvorschriften

Vorgartenflächen:
Vorgartenflächen sollen mit Bäumen, Stauden und Sträuchern bepflanzt werden. Ausgeschlossen sind baumartige Koniferen wie Lebensbaum, Zedern und Zierformen von Koniferen (Pflanzung entsprechend nach Pflanzliste Pkt. 2.9.4).

Obstbäume sind als Solitäre und nicht entlang von Grundstücksflächen zu pflanzen.

2.9.2 Stellplätze, Garagenzufahrten und Verkehrsgrün

Diese sind mit wasserdurchlässigen Belegen zu versehen.

2.9.3 Fassadenbegrünungen

Es wird ein hoher Anteil begrünter Fassaden an den Garagen angestrebt. Weitgehend sollen alle geschlossenen Wände der Garagen begrünt werden.

2.9.4 Pflanzlisten

Es wird bindend festgelegt, daß pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (gilt auch für Verkehrsgrün) folgende Begrünungen durchzuführen sind:

1 Baum (Stammumfang mind. 16 cm)
2 Sträucher (Höhe ca. 100 bis 150cm)

Pflanzliste Bäume:

Ulme	Feld-Ulme, Flatter-Ulme
Erle	Schwarz-Erle
Eiche	Stiel-Eiche
Birne	Holz-Birne
Apfel	Holz-Apfel
Ahorn	Feld-Ahorn, Berg-Ahorn
Esche	Gemeine Esche
Haselnußgewächse	Hain-Buche
Linde	Winterlinde

Außerdem sämtliche Obstbäume sowie Walnuß.

Pflanzliste Sträucher und kleine Bäume:

Hasel	Gemeine Hasel
Vogelbeere	Echte Vogelbeere, Eberesche
Rosen (Wildrosen)	Hunds-Rose
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Hartriegel	Blutroter Hartriegel
Schneeball	Gemeiner Schneeball
Weißdorn	Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn
Traubenkirsche	gewöhnliche Traubenkirsche
Pfaffenhütchen	Europäisches Pfaffenhütchen
Holunder	Schwarzer Holunder
Pflaume	Schwarzdorn, Schlehe
Liguster	Gemeiner Liguster, Rainweide

Außerdem sämtliche Obststräucher.

Pflanzliste Kletterpflanzen:

Waldrebe	Gemeine Waldrebe
Hopfen	Humulus lupulus
Wein	Wilder Wein
Knöterich	Winden-Knöterich
Efeu	Hederea helix

E-995

2.9.5 Pflanzbindung zur Erhaltung von Einzelbäumen

Die vorhandenen, gekennzeichneten Bäume auf dem Gelände sind zu erhalten, zu pflegen und notfalls zu ersetzen.

2.10 Spielflächen

Gemäß der Eintragung im Lageplan werden drei, jeweils ca. 20 m² große Spielplätze angelegt.

2.11 Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich in eine Fahrbahn als Wohn- und Spielstraße, in Gehwege sowie Besucherparkplätze.

Mit Ausnahme des Einfahrtsbereiches wird die Breite der Zufahrt im Geltungsbereich auf 5,50 m festgesetzt.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenflächen zur privaten Wohn- und Spielstraße erfolgt über einen entsprechend anderen Straßenbelag (z. B. Pflasterung) sowie mittels einer eigens angelegten, verkehrsberuhigenden Schwelle.

Zuwegungen (Straßen und Wohnwege) sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes private Verkehrsflächen.

2.12 Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung wird als Trennsystem festgesetzt.

Das Schmutz- bzw. Oberflächenwasser wird in wasserrechtlicher Weise dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Auenstraße zugeführt.
Hierbei erfolgt die Zuführung des Oberflächenwassers in verzögerter Art und Weise in Form einer Rückhaltevorrichtung.

2.13 Mutterboden

Der Mutterboden verbleibt im Geltungsbereiche.

2.14 Müllentsorgung

Gemäß Planeintrag sind im Geltungsbereich Flächen für die Müllentsorgung festgelegt.

Fläche für die Aufstellung von insgesamt 6 Containern für Wertstoffmüll. Hierbei erfolgt eine Trennung hinsichtlich der Materialien.

Aufstellfläche für Restmüllbehälter zur Abholung durch die Abfalltransportgesellschaft.

2.15 Umformerstation

Im Geltungsbereich ist eine Fläche von 4,50 x 4,50 m für eine Umformerstation festgelegt.

2.16 Stellplatznachweis

Reihen- und Doppelhäuser 1, 5 oberirdische Stellplätze je WE

28 WE = 42 Stellplätze

Es werden im Geltungsbereich 28 Garagen und 9 Stellplätze errichtet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9, Abs. 4, BauGB und § 12 BauO)

3.1 Fassadengestaltung

Die Gebäude sollten verputzt werden.
Reflektierende Materialien und grelle Farben sind zu vermeiden.

3.2 Dachgestaltung

Bei der Dachdeckung der Hauptgebäude sind Dachziegel / Betondachsteine in rötlichem Ton zu verwenden.

Dachgauben und Dachflächenfenster sind genehmigungspflichtig.

3.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach zu versehen. Die Fassaden sollten den Hauptgebäuden angepaßt werden.

3.4 Rundfunk, Fernsehen, Antennenanlagen

Das Baugebiet wird verkabelt. Außenantennen sind unzulässig. Ausnahmsweise kann eine Satelittenanlage als Gemeinschaftsanlage zugelassen werden.

E-997

3.5 Gartengestaltung

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

3.6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang privater Grundstücksflächen:

Einfriedungen in Vorgärten sind unzulässig. Ansonsten sollten Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Material, Gestaltung und Farbe haben sich harmonisch in das Gesamtbild des Baugebietes einzufügen.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zulässig, sofern sie den Vorschriften der Sächsischen Bauordnung und den Gestaltungsvorschriften der Gemeinde entsprechen.

3.7 Werbeanlagen und Automaten

Die Aufstellung oder Anbringung von Werbeanlagen und Automaten ist unzulässig.

3.8 Munitionsverseuchung

Das Baugelände ist von den zuständigen Behörden als munitionsverseucht eingestuft. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Absuchen des Geländes erforderlich.

4. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

4.1 Versiegelung

Die Versiegelung von Oberflächen darf nur durch die Gebäude (Wohnhäuser und Gargen) und durch die Spiel- und Wohnstraße erfolgen. Die übrigen Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Steinsand, Steinplatten mit offenen Fugen, Natursteinpflaster, und Betonsteinpflaster zu versehen.

4.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen entlang der öffentlichen Flächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden.

E-99 B

4.3 Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll zur Versickerung gebracht, wobei eine Ableitung als Überlauf in Richtung Luppe vorgesehen ist.
Auf diese Weise kann eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate abgeschwächt werden.

4.4 Wurzelschutzbereich

Bei Abgrabungen bzw. Anschüttungen an vorhandene Bäume ist nach der DIN 18920 zu verfahren, und die Baumschutzsatzung der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg, unter Beachtung des Kronendurchmessers, einzuhalten.

Bei Neupflanzungen und Baumbestand ist von seiten des Erschließungsträgers auf folgendes zu achten:
Der entsprechende Abstand von 2m zu geplanten Versorgungsleitungen muß eingehalten werden, oder es muß ein entsprechender Wurzelschutz garantiert werden.

5. Feuerungsanlagen

Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen sind generell untersagt.

SCHATZ

projectbau GmbH

Begründung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Grundstück Auenstraße 73 in Böhlitz-Ehrenberg

Situationsbeschreibung

Das Grundstück Auenstraße 73, Flst. Nr. 1, wird im Osten und Norden durch den als Wohnbebauung rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplan „Am Auewald" begrenzt. Mit der Erschließung dieses Baugebiets wurde begonnen. Der Baubeginn steht an.

Im Süden wird das Grundstück Auenstraße 73 begrenzt durch die vorhandene Bebauung entlang der Auenstraße und im Westen durch eine bestehende Wohnbebauung mit überwiegend 1- und 2-Familien-Häusern.

Emissionsquellen im Umfeld des Grundstücks Auenstraße 73 sind nicht mehr vorhanden. Der ehemalige holzverarbeitende Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Auewald" hat die nach der Wende noch kurzfristig genutzte Restfläche in 1996 geräumt. Die Umwandlung von Mischgebiet in Wohngebiet ist mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans erfolgt.

Grundstücksnutzung

Das Grundstück Auenstraße 73 war bisher mit verschiedenen Gebäudearten (2-geschossig, LKW-Garagen, usw.) überbaut. Die Freifläche wurde als Lagerfläche, zuletzt als Bauhof, genutzt.

Zielsetzung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg ist das Grundstück Auenstraße 73 als Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der vorher genannten Situationsbeschreibung und Grundstücksnutzung soll unter Berücksichtigung der Bauleitplanung der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg das Grundstück einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Da das Grundstück überwiegend eine brachliegende bzw. brachfallende Baufläche ist, ist eine Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplans gegeben, nämlich eine schnellstmögliche Planung und Nutzung herbeizuführen.

E-99 10

SCHATZ

projectbau GmbH

Begründung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Grundstück Auenstraße 73 in Böhlitz-Ehrenberg

Situationsbeschreibung

Das Grundstück Auenstraße 73, Flst. Nr. 1, wird im Osten und Norden durch den als Wohnbebauung rechtskräftig ausgewiesenen Bebauungsplan „Am Auewald" begrenzt. Mit der Erschließung dieses Baugebiets wurde begonnen. Der Baubeginn steht an.

Im Süden wird das Grundstück Auenstraße 73 begrenzt durch die vorhandene Bebauung entlang der Auenstraße und im Westen durch eine bestehende Wohnbebauung mit überwiegend 1- und 2-Familien-Häusern.

Emissionsquellen im Umfeld des Grundstücks Auenstraße 73 sind nicht mehr vorhanden. Der ehemalige holzverarbeitende Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Auewald" hat die nach der Wende noch kurzfristig genutzte Restfläche in 1996 geräumt. Die Umwandlung von Mischgebiet in Wohngebiet ist mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans erfolgt.

Grundstücksnutzung

Das Grundstück Auenstraße 73 war bisher mit verschiedenen Gebäudearten (2-geschossig, LKW-Garagen, usw.) überbaut. Die Freifläche wurde als Lagerfläche, zuletzt als Bauhof, genutzt.

Zielsetzung

Im Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg ist das Grundstück Auenstraße 73 als Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der vorher genannten Situationsbeschreibung und Grundstücksnutzung soll unter Berücksichtigung der Bauleitplanung der Gemeinde Böhlitz-Ehrenberg das Grundstück einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Da das Grundstück überwiegend eine brachliegende bzw. brachfallende Baufläche ist, ist eine Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplans gegeben, nämlich eine schnellstmögliche Planung und Nutzung herbeizuführen.

E-99,10

Es ist eine Planung vorgesehen, die der Abrundung zum bereits bebauten Gebiet und zum Wohnungsbaustandort „Am Auewald" dient. Grundlage dafür soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan sein.

Planung

Das Grundstück Auenstraße 73 soll eine aufgelockerte Bebauung durch 1-Familien-Reihenhäuser und Parkierungen mit entsprechenden Freiflächen erhalten.

Die Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen und Höhenbegrenzung errichtet und passen sich damit der vorhandenen und geplanten Nachbarbebauung an. Die gewählte Grundflächenzahl entspricht der geltenden Baunutzungsverordnung. Die Planung wird das Maß an baulicher Nutzung unterschreiten.

Das Grundstück wird erschlossen über die Auenstraße als öffentliche Straße. Die nicht ausgebaute Teilfläche der Auenstraße im südöstlichen Bereich wird erworben, um ausreichend oberirdische Stellplätze als Besucherparkplätze anbieten zu können.

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück selbst untergebracht. Mittig des Grundstücks sind die Garagen für die Reihenhäuser geplant, die die dortige zentrale private Wohn- und Spielstraße umschließen. Von ihr führen Wohnwege als Stichwege zu den einzelnen Reihenhäusern, womit ein möglichst störungsfreier Wohn- und Ruhebereich geschaffen werden kann.

Pro 1-Familien-Reihenhaus ist ein Stellplatzfaktor von 1,5 angesetzt, so daß insgesamt zweiundvierzig Parkierungen zur Ausführung kommen werden.

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Auenstraße. Das Oberflächerwasser wird dabei durch ein privates Rückhaltevolumen auf dem Grundstück verzögert dem öffentlichen Kanal zugeführt.

Im Zuge der Bebauung erfolgen umfangreiche grünordnende Maßnahmen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet sind. Die Maßnahmen werden geprägt durch einen verstärkt ausgewiesenen Pflanzstreifen entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze. Damit wird den landschaftlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und es erfolgt eine behutsame Einbindung der Bebauung in die topographische Situation.

Der Vorhabenträger:

Schatz projectbau GmbH
Am Ziegelgraben 26
73614 Schorndorf
Tel. 07181 / 401 - 0
Fax 07181 / 401 - 120

Aufgestellt:

Schorndorf, 3. 12. 1997

.....
Ulrich Schatz
Geschäftsführer

E - 99 11