

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

GEMEINDE BURKHARDTSDORF

ERZGEBIRGSKREIS

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN

WOHNGEBIET „STAMMGUT“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEARBEITUNGSSTAND :

04 / 2011

DIESER BEBAUUNGSPLAN

(im Original)

BESTEHT AUS :

- TEIL A - PLANZEICHNUNG
- TEIL B - TEXT

M 1 : 500

PLANVERFASSER :

BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ

LEIPZIGER STRASSE 207

09114 CHEMNITZ

TEL: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177

e-mail: staedtebau.chemnitz@t-online.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

GESCHÄFTSLEITUNG

PROJEKTNUMMER :

BLATTGRÖSSE : 1135 x 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§9(1) Nr.1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9(1) Nr.1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GFZ 0,6 höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

(§9(1) Nr.2 BauGB)

z.B. o offene Bauweise

z.B.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze (§23(3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§9(1) Nr.11 BauGB)


 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Stellfläche für Abfallbehälter

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§9 (1) Nr.16 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (nachrichtliche Übernahme nach §5 (4a) BauGB)

 Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§9 (1) Nr.25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr.25 a)

 Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

 Maßangabe in m

 Gebäudebestand

 Vorschlag Grundstücksteilung

 Vorschlag Gebäudeeinordnung

 Schleppkurve, Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach (§ 4 BauNVO):
Die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.
- (2) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nach (§ 4 BauNVO):
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Sie sind daher unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Im Baugebiet ist eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse darf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß betragen.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,)

- (1) Im Baugebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- (2) Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie im Grundstück einzuordnen.
Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- (3) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um max. 1,5 m (z.B. Treppenhäuser, Hauseingänge, Terrassen) ist zulässig.

4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die Randbegrünung (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) an der nördlichen Baugebietsgrenze ist als freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung (empfohlene Artenliste A und B) anzulegen, dabei ist pro 80 m² Pflanzfläche ein Baum der Artenliste A als Heister und pro 2m² Pflanzfläche ein Strauch der Artenliste B vorzusehen.
- (2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Pro Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum der Artenliste A mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm oder ein Obstgehölz zu pflanzen.
Der Erhalt vorhandener Bäume kann dabei angerechnet werden.
- (3) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Bei Hauptgebäuden sind Pult- und Flachdächer nicht zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.
- (2) Zur Eindeckung der Dächer sind nur schiefer- oder anthrazitfarbene sowie dunkelgraue Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
Flachdächer und flach geneigte Dächer bei Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung unter 15° können begrünt werden.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- (2) Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

III. Hinweise

- (1) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

IV. Artenliste

Liste A - Bäume (heimische Arten)

Mindestgröße: Hochstamm, 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe

- Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
- Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
- Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
- Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
- Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
- Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
- Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
- Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
- Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
- Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
- Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
- Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
- Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
- Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Liste B - Sträucher (heimische Arten)

Mindestqualität: 2x verpflanzt 100/150 cm

- Schwarzer-Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
- Wild-Rosen	<i>Rosa spec.</i>
- Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
- Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
- Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
- Weissdorn	<i>Crataegus spec.</i>
- Hasel	<i>Corylus avellana</i>
- Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
- Weiden	<i>Salix spec.</i>
- Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
- Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Liste C – Obstsorten (Heimische Arten)

- Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss

Artennegativliste:

- Zypressen	<i>Cupressus</i>
- Scheinzypressen	<i>Chamaecyparis</i>
- Lebensbäume	<i>Thuja</i>
- Blau- und Stehfichten	<i>Picea</i>