

**Vorhaben- und Erschließungsplan
„Eigenheimsiedlung II an der Himmelsfürster Straße“
in Brand-Erbisdorf**

Teil A) Bauplanungsrechtliche Festlegungen

Planrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch § 9 in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zu den §§ 1-23.

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

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (WA)

Im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1-5 der BauNVO nicht zulässig.

2) Bauweise für die Hauptgebäude §9 (1) 2 BauGB

a) E nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

b) ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

c) H nur Hausgruppen zulässig

d) D nur Doppelhäuser zulässig

3) Bauweisen Garagen § 9 (1) 2 BauGB

Die jeweils den Grundstücken zugeordneten sind an der Grundstücksgrenzen zugeordneten Garagen sind an der Grundstücksgrenze für beide Nachbarn als Anbau am Wohngebäude, als Einzelbau oder als Doppelgarage zulässig.

4) Stellung der Hauptgebäude

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Frisrichtung bleibt verbindlich.

Untergeordnete Bau- und Gebäudeteile können von dieser Vorgabe abweichen.

5) Größe der Grundstücke

Die Größe der Grundstücke ist den beiliegenden Unterlagen zu entnehmen.

6) Fläche gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Zwischen den einzelnen Grundstücken ist Strauchwerk anzupflanzen, dass die Grundstücksgrenze markieren soll.

7) Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen § 9 (1) 13BauGB

a) im öffentlichen Bereich werden untergebracht

Trinkwasserleitung	- unterirdisch
Abwasserleitung	- unterirdisch
Elt-Kabel	- unterirdisch
Gasleitung	- unterirdisch

b) Jeder Grundstückseigentümer hat, gemessen von der Straßen- bzw. Gehwegkante, 1,00 m Leitungsrechte zu dulden.

8) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung gemäß § 9 (1) 10 BauGB

Am östlichen Teil des Plangebietes ist ein Spielplatz vorgesehen. Diese Fläche ist von jeglicher Wohnbebauung freizuhalten.

9) Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Böschungen sind bereits vorhanden. Dabei handelt es sich um Straßengraben der Verbindungsstraße zwischen BED und Langenau, der auch erhalten bleiben sollte.

10) Stellplätze

Die Stellplätze in den einzelnen Grundstücken sind laut der Stellplatzsatzung der Stadt Brand-Erbisdorf anzulegen

Teil B) Bauordnungsrechtliche Festlegungen

11) Gestaltung der Gebäude

- a) Die Außenfassaden der Gebäude sind mit einem hellem (wenn möglich weiß) Strukturputz zu versehen. Holzteile (Giebelverkleidung oder Balkenköpfe des Dachbundes) können farblich abgesetzt werden.
- b) An- und Vorbauten sind nur statthaft, wenn sie in einer angemessenen Proportion zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- c) Satteldächer müssen einen Dachüberstand von mind. 0,40 m; max. jedoch 1,00 m haben.
- d) Die Grundrissfläche der Gebäude muss ein Rechteck ergeben (Länge * Breite)

12) Gestaltung der Nebengebäude

Für Garagen gilt sinngemäß 11a.

13) Dachform und Dachneigung

- a) Für Wohnhäuser wird ein gleichwinkliges Satteldach festgelegt. (Krüppelwalm statthaft)
- b) Die Dachneigung beträgt 40° - 45°.
- c) Ist das Abschleppen der Dächer untergeordneter Gebäudeteile (Garagen) vom Hauptdach auf Grund der Höhenverhältnisse nicht möglich, ist der First um 90° zu drehen bzw. bei Garagen ein Pultdach vorzusehen.
- d) Freistehende Garagen (auch Doppelgaragen) können mit einer Dachneigung von 30° - 45° ausgeführt werden.

14) Dachdeckung

Als Dachdeckungsmaterial sind Dachsteine und Dachziegel in den Farben:

- Sephiabraun	- RAL 8014
- Kastanienbraun	- RAL 8015
- Mahagonibraun	- RAL 8016
- Schokoladenbraun	- RAL 8017
- Graubraun	- RAL 8019
- Schiefergrau	- RAL 7015
- Anthrazitgrau	- RAL 7016
- Granitgrau	- RAL 7026

Naturschiefer und Kunstschiefer in Anthrazit sind möglich.

15) Ausstattung im Bereich der Dächer

- a) Dachrinnen können aus allen Materialien installiert werden.
- b) Metallteile sind dem Farbton der Dachhaut anzugleichen.
- c) Für die Ortgangverkleidung sind ebenfalls alle Materialien zulässig.

16) Dachausschnitte

- a) Dachgauben sind nicht bei allen zu bauenden Typen zulässig. Sie sollten nur vereinzelt, zur Auflockerung des Gesamtbildes der Siedlung zur Anwendung kommen.
- b) Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,20 qm zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 Fenster auf einer Dachseite angeordnet sein. Der Abstand von der Gebäudegiebelkante muss mindestens 1,50 m betragen. Vom First aus gemessen (in der Dachneigung) sind mind. 3,00 m einzuhalten. Bei Anordnung von Dachgauben sind ebenfalls Dachflächenfenster zulässig.

17) Werbeanzeigen

Werbeanzeigen sind an den Fassaden der Wohnhäuser und im Grundstück nicht gestattet.

18) Antennen

Dem Anbringen eines Satellitenspiegels oder einer Antennenanlage am Gebäude wird nicht zugestimmt. Es ist der Anschluss an eine Kabelfernsehanlage gewährleistet.

19) Gestaltung der unbebauten Flächen innerhalb der bebauten Grundstücke

- a) Grundstückszufahrten und –zugänge sind nicht mit bituminösen Belägen auszuführen.
- b) Die Flächen zwischen Straße und Gebäude können auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche angeglichen werden. Im ungünstigsten Fall sind Stufen am Hauszugang.

20) Einfriedungen

- a) Einfriedungen aus Betonformsteinen und Stacheldraht sind nicht zulässig.
- b) An den Grundstücksgrenzen zu Nachbarn sind naturfarbene Holzzäune mit senkrechten Latten, Maschendrahtzäune, schmiedeiserne Zäune jeweils bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Fußmauern sind an diesen Grenzen bis 0,40 m zulässig.
- c) Bei Einfriedungen oder einfriedungsähnlichen Bepflanzungen ist, gemessen von der Straßen- bzw. Gehwegkante, ein Freiraum von 0,50 m freizuhalten und zu pflegen.

21) Festsetzungen der Gebäudehöhen

Die Traufhöhe wird bezogen auf die Geländeoberkante auf mind. 3,50 m festgelegt.

22) Grünordnung

Das Baugebiet wird zur West- bzw. zur Südseite mit einem Grünstreifen abgerundet. Der Grünstreifen zur Westseite wird mit 6,00 m Breite festgelegt. Davon ist ein Streifen von 1,50 m zum freien Gelände nicht zu bepflanzen. Der andere Teil von 4,50 m ist abwechselnd zu bepflanzen.

- 1 Reihe Sträucher
- 1 Reihe Bäume
- 1 Reihe Sträucher

Zur Anwendung sollten einheimische und landschaftstypische Gehölze kommen.

- einheimische Sträucher bis 5,00 m Höhe

- Hainbuche	carpinus betulus
- Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Kornelkirsche	Cornusmas
- Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
- Schlehe	Prunus spinosa
- wolliger Schneeball	Viburnum lantana
- gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
- Wein-Rose	Rosa rubiginosa
- Fritz-Rose	Rosa tomentosa

- einheimische Bäume von 10 m – 20 m Höhe

- Feldahorn	Acer campestre
- Vogelbeere	Sorbus acuparia
- Hainbuche	Carpinus betulus

- einheimische Bäume über 20 m Höhe

- Bergahorn	Acer pseudoplatanus
- Stiel-Eiche	Quercus robur
- Winter-Linde	Tilia cordata
- Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Auf der Südseite ist wechselseitiges Anpflanzen der oben aufgeführten einheimischen Sträucher bis 5 m Höhe angedacht, ansonsten kommt es zur Schattenbildung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) vom 08.12.1996, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189) und Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. L. S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1993 (BGBl. L. S. 466)
Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3 vom 22.01.1990)
Sächsische Bauordnung	SächsBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. Juli 1994 (GVBl. S. 1401) geändert durch Gesetz vom 29. März 1996 (GVBl. S. 122)