

Satzung
der Stadt Frankenberg/Sa. über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1
„Gersdorfer Straße“
für den Ortsteil Sachsenburg – Irbersdorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das InvErlWoBauLG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung vom 26. Juli 1994, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 20.06.1995 und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Gersdorfer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1
„Gersdorfer Straße“

Teil A – Planzeichnung
(als Bild einfügen)

Teil B – Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch InvErlWoBauLG vom 22.04.1993
- Sächsische Gemeindeordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.04.1993
- Sächsische Bauordnung (SächsBauO) vom 26.07.1994
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch InvErlWoBauLG vom 22.04.1993
- Bundes – Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch InvErlWoBauLG vom 22.04.1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.12.1992
- Maßgaben zum Baugesetzbuch - § 246 a – und zur BauNVO - § 26 a – nach Anlage 1, Kapitel XIV des Einigungsvertrages
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993
- Sächsisches Denkmalpflegeschutzgesetz vom 03.03.1993

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 5 BauNVO
§§ 5 und 6 BauNVO

Der Geltungsbereich wird im westlichen Teil als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung festgelegt. Nutzungen nach § 6 BauNVO Abs. 2 Nr. 5, 5, 6, 7 und 8 sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Funktionen werden ausgeschlossen.

Der östliche Teil wird als Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung festgelegt. Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6, 7, 8 und 9 sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Funktionen werden ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgelegt.

1.3. Bauweise

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 BauGB
§ 22 Abs. 2 BauNVO

Die Bauweise ist offen. Für Wohnzwecke sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4. Verbot der Versiegelung

rechtliche Grundlage: § 83 Abs.1 Nr. 4 SächsBO

Stellplätze und Zufahrten vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen u.ä.) anzulegen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nur dort gestattet, wo sie aus technologischen Gründen erforderlich ist.

1.5. Verkehrliche Erschließung

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 11 BauGB

Die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesenen Straßen dürfen maximal 4,75 m breit sein und sind als Mischverkehrsflächen mit entsprechenden Verkehrsberuhigungen auszubilden. Der Versiegelungsgrad soll dabei bei Maximal 75 % liegen.

1.6. Grünordnung

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b

Je Grundstück sind pro 150 qm Freifläche ein hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Der südliche Rand des Geltungsbereiches soll durch eine Streuobstwiese von der freien Landschaft abgegrenzt werden. Die Streuobstwiese ist mit 2 x verschulden, hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Je 100 qm ist ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

1.7. Pflanzliste

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b

- Straßenbegleitgrün

Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Winter – Linde	- Tilia cordata
Feld – Ahorn	- Acer campestre
Spitz – Ahorn	- Acer platanoides
Berg – Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Weißdorn	- Crataegus monogyna

- Innerhalb der Wohnbebauung und an Zufahrtswegen

Spitz – Ahorn	- Acer platanoides
Feld – Ahorn	- Acer campestre
Gemeine Rosskastanie	- Aesculus hippocastanum
Rotblühende Rosskastanie	- Aesculus carnea
Hänge – Birke	- Betula pendula
Winter – Linde	- Tilia cordata
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Heizapfel	- Malus sylvestris
hochstämmige Obstgehölze	

- Sträucher, Hecken

Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Europ. Pfaffenhütchen	- Euonymus europea
Schlehe	- Prunus spinosa
Hunds – Rose	- Rosa canina
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus

- Kletterpflanzen

Gemeiner Efeu	- Hedera helix
Gemeine Waldrebe	- Clematis vitalba
Echtes Geißblatt	- Lonicera caprifoliaceae
Wald – Geißblatt	- Lonicera periclymenus
Wilde Weinrebe	- Vitis vinifera
Schlingknöterich	- Fallopia aubertii

1.8. Schallschutz

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Baukörper südlich der Gersdorfer Straße, auf den Flächen zwischen Planstraße und Gersdorfer Straße, sind als geschlossene Baufront zu errichten.

Im Gebiet MI 2 sind die Schlafräume auf der der Autobahn abgewandten Seite anzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

rechtliche Grundlage: § 83 SächsBO

Die Außenwände der Wohngebäude sind als verputzte, verputzte und gestrichene oder holzverkleidete Flächen auszubilden.

Die Fenster sind in einem hochstehenden Rechteckformat und mit mindestens einer horizontalen und einer vertikalen Teilung auszuführen.

Der Kniestock darf 1,0 m nicht überschreiten.

Erlaubt sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit mindestens 38° Dachneigung. Als Eindeckungsmaterial sind Schiefer, Kunstschiefer oder Dachziegel mit dunkelroter, dunkelbrauner oder anthraziter Färbung zu verwenden.

Zur Garageneindeckung sind Sattel-, Krüppelwalm- und Flachdächer zu verwenden.

Zur Belichtung der Dachgeschosse sind in der Regel Dachgauben zu verwenden.

2.2. Einfriedungen

rechtliche Grundlage: § 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO

Hecken und Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.