

B E G R Ü N D U N G

-----  
zum  
BEBAUUNGSPLAN "AM AALBERG"

=====

Aufgestellt: Gemeindeverwaltung Großdittmannsdorf  
8101 G r o ß d i t t m a n n s d o r f

Vertreten durch: Herrn Christian Creutz  
Bürgermeister

Planer: Prof. Siegbert Langner v. Hatzfeld,  
Heinz Schönwälder, Dipl.-Ing. Architekten,  
Dresden;  
Ingenieurbüro  
Volker Partzsch, Dipl.-Bauing.  
8281 Ebersbach

Dresden / Ebersbach, am 17.12.1991

-----

INHALT:

- 
1. Planerfordernis
  2. Einfügung in die Bauleitplanung
  3. Geplante Nutzungen
  4. Verkehr
  5. Ver- und Entsorgung
  6. Weitere Textliche Festsetzungen
  7. Flächenbilanz
  8. Anlagen

### 1. Planerfordernis

-----

Die Planerfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich aus der Tatsache, daß Großdittmannsdorf sich bereits jetzt zu einem bevorzugten Wohnungsbaustandort entwickelt hat.

Dies ergibt sich einerseits aus der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der Autobahn Dresden - Berlin und andererseits aus der landschaftlich schönen Lage und Umgebung des Ortes

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine Lückenschließung, sodaß der Gesamteindruck des Straßendorfes erhalten bleibt.

### 2. Einfügung in die Bauleitplanung

-----

Der Bebauungsplan "Am Aalberg" ist aus dem Flächennutzungsplan - Entwurf der Gemeinde Großdittmannsdorf entwickelt worden.

Das Bebauungsgebiet liegt in nord-westlicher Richtung im Ort und wird beiderseits (östlich und westlich) von Wohnbebauung eingeschlossen. In südlicher Richtung grenzt es an Wiesen- und Weidenland sowie weiter entfernt an das naturgeschützte Gebiet um Aalbergsteich.

Im Norden grenzt dieses Gebiet an die durch den Ort führende Hauptverkehrsstraße.

Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat vom 14.06.1991 unter Beschluß-Nr. 24.

### 3. Geplante Nutzungen

-----

Das Plangebiet soll in Zukunft als reines Wohngebiet genutzt werden. Damit fügt es sich gut in die umliegende Bebauung ein, welche zum Dorfgebiet (MD) gehört, in ihrem Charakter aber in diesem Bereich bereits einem allgemeinen Wohngebiet nahe kommt.

Bei der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe wurde von einer eingeschossigen Bauweise (mit ausgebauten Dachgeschoß) ausgegangen, ebenfalls wieder unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung.

Die Bebauung und damit Schließung der Baulücke wird von den betroffenen Bürgern befürwortet.

#### 4. Verkehr

-----

Das Plangebiet wird von der durch den Ort führenden Hauptstraße aus erschlossen.

Dabei macht sich die Anordnung eines kleinen Angers und einer dahinführenden Anliegerstraße notwendig.

Für diese öffentlichen Flächen übernimmt nach Fertigstellung des Baugebietes der Rat der Gemeinde die Rechtsträgerschaft.

Park- und Stellflächen werden nur innerhalb der Grundstücksflächen zugelassen.

#### 5. Ver- und Entsorgung

-----

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gesichert. Im Einzelnen sind dazu folgende Angaben zu machen:

**Elt:** Am Wohngebiet, entlang der Hauptstraße, verläuft eine Freileitung des Ortsnetzes. Nach Aussagen der ESAG Elt (in der Stellungnahme zum FNP) ist ein problemloses Anbinden des Baugebietes möglich.

**Frischwasser:** Die zentrale Trinkwasserleitung ist derzeit bis auf ca. 100 m in östlicher Richtung an das Baugebiet herangeführt, und muß, da die nord-westlich vom Baugebiet liegenden Grundstücke noch angebunden werden müssen, ohnehin in dieser Richtung erweitert werden. Damit ist auch hier die Anschlußmöglichkeit ohne erhöhten Aufwand gegeben.

**Abwasser:** Alle Häuser werden so geplant, daß ein Anschluß an die geplante zentrale Abwasserleitung im Rahmen des Abwasserverbandes Promnitztal möglich ist. Als Übergangslösung ist für alle Grundstücke eine teilbiologische Kläranlage bzw. eine abflußlose Sammelgrube zu errichten. Die endgültige Entscheidung steht derzeit noch aus, da erst Terminvorstellungen des neugegründeten Abwasserverbandes abgewartet werden müssen.

**Regenwasser:** Durch das Baugebiet verläuft eine groß dimensionierte (NW300) Tageabwasserleitung zur Röder hin. An diese werden die Abflußleitungen der Dachentwässerung angebunden. Freiflächen sind so zu gestalten, daß das Wasser versickern kann.

**Gas / Post:** Diese Medien sind nicht bzw. nur teilweise im Ort vorhanden. Sie werden je nach Erweiterung bzw. Neuverlegung angeboten.

Die Stellungnahmen der einzelnen Medienträger werden parallel zum Auslegungsverfahren eingeholt.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	10 000 m2	100 %
davon:		
überbaubare Flächen (max)	4 000 m2	40 %
Verkehrsflächen	1 120 m2	11 %
Private Grün- flächen	4 880 m2	49 %

Dresden / Ebersbach, den 17.12.1991

8. Anlagen

\* Bebauungsplan "Am Aalberg" M 1 : 500

## **6. WEITERE TEXTFESTSETZUNGEN ZUR WOHSIEDLUNG GROBDITTMANNSDORF**

Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanVO).

Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

### **1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die überbaubaren Flächen werden gem. § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch die Angabe der Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO und der Geschößflächenanzahl gem. § 20 BauNVO auf der Grundlage der in § 17 (1) BauNVO beschriebenen Werte festgesetzt.

Die übersehbare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird mit max. 9 m über OF Gelände festgesetzt (§ 18 BauNVO).

### **2. BAUWEISE**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dazu gelten die Bestimmungen des § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Im Baugebiet sind Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Grundsätzlich sind die notwendigen Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind zu Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Es können aber auch Einzelgaragen an der Nachbargrenze zugelassen werden.

### **4. NEBENANLAGEN**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der in 2 Grundstücken besonders gekennzeichneten Garagen außerhalb der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig.

### **5. VERKEHRSFLÄCHEN**

Im Bebauungsplan sind die Verkehrsflächen (Straßen, Wohnwege und Stellplätze) zeichnerisch dargestellt und in ihrem Ausbreiten, soweit erforderlich, vermaßt. Bei dem Ausbau der Straße entstehende Böschungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden.

### **6. GRÜNFLÄCHEN**

Die nicht übersehbaren privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind wie folgt zu begrünen:

\* Mindestens 80 % der nicht übersehbaren Grundstücksfläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten

\* Je 300 m Freifläche ist nach Möglichkeit ein großkroniger Laubbaum, mindestens aber ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen

Hecken, Sträucher und Bäume dürfen die Sicht an Straßeneinmündungen sowie bei Ausfahrten von Garagen und Stellplätzen nicht behindern.

Die folgende Zusammenstellung unterschiedlicher Pflanztypen, die gruppenartig zusammenzufassen sind, wird empfohlen:

Bäume: Roßkastanie (*Aesculus hippocastaneum*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Esche (Fraxinus exelsior)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Sträucher: Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Schneeball (Viburnum opulus)  
Haselnuß (Corylus avellana)  
Schlehe (Prunus spinosa)

## **WEITERE VORAUSSETZUNGEN**

### **7. DACHGESTALTUNG**

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen. Dachgauben bzw. liegende Dachfenster sind zulässig. Bei Dachgauben ist ein Mindestabstand von je 2.50 m von beiden Giebelseiten erforderlich. Es darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachfläche mit Dachgauben bebaut werden. Die Dacheindeckung soll nach Möglichkeit einheitlich in Material und Farbe (Tonziegel) gestaltet werden. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.

### **8. BAUGESTALTUNG**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Bevorzugt werden naturfarbene Putze sowie überhaupt Naturmaterialien.

### **9. FIRSTRICHTUNG**

Die Firstrichtung (der Winkelhäuser) ist im städtebaulichen Gestaltungsplan anzugeben.

### **10. EINFRIEDUNG**

Einfriedungen des Grundstückes von der festgesetzten Bauflucht zur Straße sind zulässig. Es ist einerseits wünschenswert, auf die Einfriedung zwischen Haus und Straßenraum zu verzichten und eine einheitlich gestaltete Grünzone vorzusehen, andererseits Einfriedungen als lebende Hecke, geschlossene Holzlattenzäune oder auch Mauern bis zu 1.50 m Höhe anzuordnen, - auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenze -, um Schutz der privaten Sphäre vor Einblick und Lärm zu gewähren und die gestalterische Einheitlichkeit dieses neuen Dorfteiles zu erreichen, der im Einklang mit den vertrauten von Häusern und raumhohen Mauern und Toren umfriedeten Bauernhöfen des alten Dorfbildes im Einklang steht. Der mögliche Verlauf raumhoher Einfriedungen ist im städtebaulichen Gestaltungsplan zeichnerisch ausgewiesen. In den Abstandsflächen sind bauliche Anlagen wie Garagen, Pergolen und Überdachungen von Freisitzen möglich, wobei hier die 2m-Höhe überschritten werden kann. Garagen, freistehend oder in Verbindung mit dem Haus, sind im Zusammenhang mit Pergolen und diesen raumhohen Einfriedungen zu gestalten. Die Einfriedungen sollten überwiegend als lebende Hecke oder als Maschendrahtzaun mit lebender Hecke ausgebildet werden.

### **11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE**

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

### **12. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für die Einzelhäuser 650 qm.

### **13. SATZUNG**

Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden vom Gemeinderat als Bausatzung beschlossen.

## **HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **14. VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN**

Versorgungsanlagen und -leitungen werden aus den Entwurfsplänen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Führung der Versorgungsleitungen muß auch auf Privatgrundstücken geduldet werden.

#### **15. BODENFUNDE**

Bodenfunde sind gem. Verordnung zu Schutz und der Erhaltung der un- und frühgeschichtlichen Bodentalertümer vom 28.05.1954 zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Archäologische Landesamt Sachsen, Tel.: 5 25 91, zu richten.

#### **16. REGELUNG DES WASSERABFLUßES**

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind weitgehend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so daß anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück verrieseln können.

#### **17. TIERHALTUNG**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nach §§ 14 und 15 BauNVO die Haltungen von Schweinen, Schafen, Ziegen, Pferden u. a. und die hierfür erforderlichen baulichen Einrichtungen und Anlagen nicht zulässig.

#### **18. SCHALLIMMISSIONEN**

In der Nähe dieser Straßenanlage muß mit normalen Lärmimmissionen gerechnet werden. Unter Bezugnahme auf den Bestandsschutz der Straßenanlage können Forderungen aus Umweltschutzgründen gegenüber der Straßenbauverwaltung nicht geltend gemacht werden.

#### **19. SICHTDREIECKE**

An der Einmündung der Haupteinfahrtsstraße sind Sichtdreiecke nach RAL-K-1 von Bebauung, Bewuchs, Lagerung und Einfriedung von mehr als 0.75 m Höhe über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten.