

Architekturbüro
H.Schlotter & I.Thimm
Goetheweg 7
07646 Stadtroda

Stadtroda, den 10.08.944
Tel.(036428) 21074

BEBAUUNGSPLAN

für das Wohngebiet in der Gemarkung Bobeck

I. Allgemeines

1.1 Planungsanlaß

In der Gemeinde Bobeck besteht zum Teil dringender Bedarf an Wohnungen bzw. Baugrundstücken.

Der Bedarf an Wohnraum wird von den Grundstückseigentümern selbst angemeldet.

Der extremste Fall ist, daß eine Familie, die auch Grundstückseigentümer im B-Plangebiet, zur Zeit mit drei Kindern in zwei Räumen wohnen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist ein Bebauungsplan für die hierfür vorgesehenen Flurstücke erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 142; 143; b 144; 145; 261/7 und 150/7.

1.3 Lage im Gemeindegebiet/Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsausgang, gegenüber der bereits bestehenden Eigenheimsiedlung.

Das Gelände wird zur Zeit als Feld und Grünland genutzt.

1.4 Erschließung

Das Planungsgebiet ist voll erschlossen.

In der vorhandenen, mit Granitpflaster gepflasterten Straße, liegt eine Entwässerungsleitung DN 300 aus Betonrohren .

(Leitung mit Schächten ist im B-Plan eingetragen)
Die Trinkwasserleitung liegt ebenfalls in der Straße.
Die vorhandene Elektrofneileitung ist auch im B-Plan eingetragen.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind:

- Wohngebäude einschließlich eventueller Nutzgärten und landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen
- nicht störende Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
- Schank- und Speisewirtschaften

2. Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festlegungen werden getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2
- Traufhöhe: max. 5,50m
- Zahl der Vollgeschosse: I - II

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze ist im zeichnerischen Teil ersichtlich.

4. Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 1,20m über Gelände liegen.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind auf der Straßenseite nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auf der straßenabgewandten Seite können Garagen auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen (Grenzbebauung).
Stellplätze können in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

6. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan angegebene Straße ist vorhanden. Sie ist mit Granitpflaster gepflastert. Auf der Seite der jetzigen Eigenheime ist auch ein Bürgersteig vorhanden. Die Straße mit einem Bürgersteig wird als ausreichend angesehen.

7. Pflanzgebot

Als Ausgleich für die versiegelten Flächen durch die Gebäude ist an der Nord- und Ostseite des Bebauungsgebietes ein ca. 2,0 m breiter Streifen mit Bäumen und Hecken zu pflanzen.

Für die Auswahl des Pflanzgutes sind heimische und für die Region typische Arten zu verwenden.

Für die Pflanzung werden folgende kleinkronige Gehölze empfohlen:

Feldahorn

Hainbuche

Eberesche

Vogelkirsche

Sträucher

Schwarzer Holunder

Haselnuß

Pfaffenhütchen

Eingrifflicher Weißdorn

Blutroter Hartriegel

Liguster

Schwarzdorn

8. Versorgungsanlagen und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserleitung in der

Straße gesichert.

Abwasserbeseitigung

Das geplante Wohngebiet liegt am Ende der Entwässerungsleitung des gesamten Ortes.

Es wird vorgeschlagen, daß die 7 Wohnhäuser über Kleinkläranlagen entsorgt werden.

Bei Errichtung einer zentralen Kläranlage für Bobeck können die Kleinkläranlagen stillgelegt werden.

Oberflächenwasser aus der Dachentwässerung und Flächenbefestigung sind weitestgehend zu versickern.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachformen

Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach

Dachneigung 30° bis 49°

Diese Festsetzung gilt für Haupt- und Nebengebäude.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Eine Farbe wird nicht vorgegeben.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Zufahrten, Gehwege und Hofbefestigungen sind mit Rasengitter oder Ökopflaster zu versehen, damit keine Versiegelung dieser Flächen erfolgt.

4. Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke hat mit Zäunen oder Hecken zu erfolgen. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,0 m.

5. Werbeanlagen/Warenautomaten

Das Aufstellen Warenautomaten ist im Bebauungsgebiet nicht gestattet.