

G E M E I N D E N I E D E R C U N N E R S D O R F
B E B A U U N G S P L A N " N E U E S O R G E I I "

Niedercunnersdorf
Flurstücke 1071/4 1074

B E G R Ü N D U N G U N D E R L Ä U T E R U N G E N

Planungsstand: 16.4.93

Planverfasser:

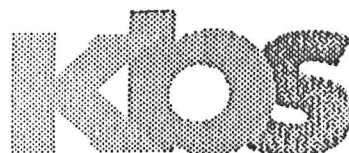
architekturbüro kbs
poststraße 3
O-8700 Löbau

Dipl.-Ing.M.Grundmann

Diese Planung nebst Anlagen darf ohne unsere Genehmigung
weder vervielfältigt noch ganz oder teilweise anderweitig verwendet
werden; auch eine Wiederverwendung bedarf entsprechend den ge-
setzlichen Bestimmungen einer vorherigen Vereinbarung mit uns.

architekturbüro kbs
architekten- und ingenieurgesellschaft mbh
beratende ingenieure vbi, bdb

poststraße 3 / pf 248
O-8700 Löbau
telefon (0 35 85) 47 01-0
telefax (0 35 85) 47 01-30



Großschweidnitz

Sachsenfreund
Stall

324,7 Seitenschweidnitz

271,9

Cunnersdorfer Wasser

Bebauungsgebiet
Neue Sorge II

Niedercunnersdorf

(M) ★

300,6

nersdorf

Sp
Pl

296,0

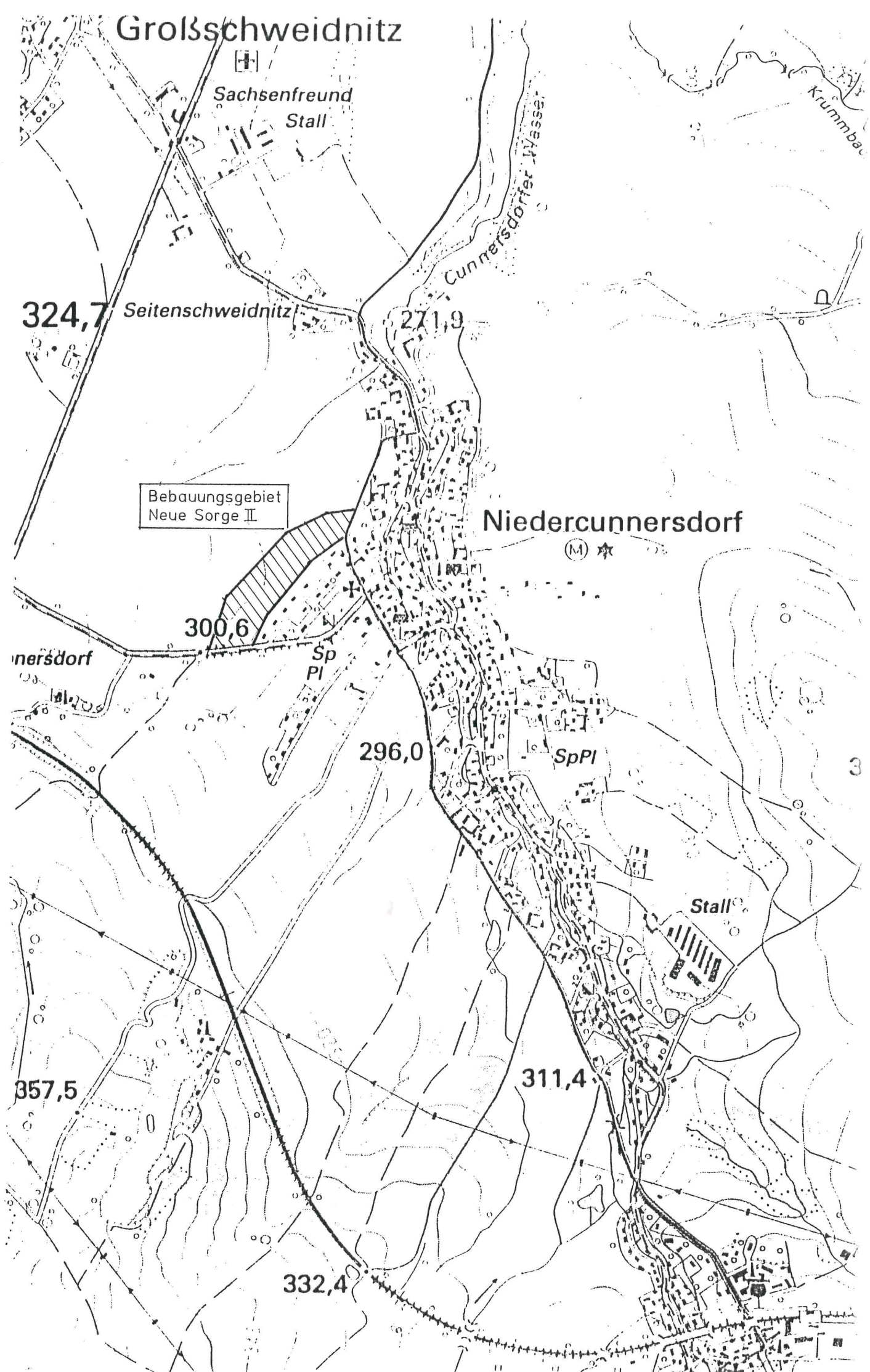
SpPl

Stall

357,5

311,4

332,4



TEIL A - BEBAUUNGSPLAN

1. RECHTSGRUNDLAGEN
2. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL B - BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
2. LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG
 - 4.1. BEBAUUNG
 - 4.2. GRÜNORDNUNG
 - 4.3. FLÄCHENBILANZ
5. ERSCHLIESSUNG
 - 5.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG
 - 5.2. VER- UND ENTSORGUNG
 - 5.3. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG
6. PLANVERWIRKLICHUNG

TEIL C - BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN
2. AUSGEBLIEBENE STELLUNGSNAHMEN

TEIL A - BEBAUUNGSPLAN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl.I, S.2191), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 und Einigungsvertrag vom 23.09.1990.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I, S.132).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I, S.58).
- Gesetz über die Bauordnung vom 20.Juli 1990

2. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der zeichnerische Teil besteht aus zwei Plänen:

- Baurechtsplan M 1:500
mit zeichnerischen Festsetzungen
- Gestaltungsplan M 1:500
mit textlichen Festsetzungen

Diese Pläne gelten nur gemeinsam.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.
- (2) Im Baugebiet sind die in § 4 Abs.3 genannten Ausnahmen nicht zulässig.
- (3) Nebenanlagen nach § 16 Abs.2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

- (4) Im Bebauungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO von max.0,3 festgelegt.
- (5) Als maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO wird 0,5 bestimmt.
- (6) Im Bebauungsgebiet ist maximal ein Vollgeschoß zulässig.

3.3. Bauliche Gestaltung

- (7) Dachneigungen von 40-45° sind zulässig.
- (8) Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil zwingend vorgegeben.
- (9) Zugelassen sind Satteldächer, hierbei insbesondere Krüppelwalmdächer.
- (10) Die Dachdeckung ist als harte Schuppendeckung auszuführen.
- (11) Giebelverkleidungen oberhalb der Traufe der Gebäudelängsseite in Schiefer oder ähnlichem Material sind zugelassen und wünschenswert.
- (12) Die Höhen der Gebäudewände über Gelände bezogen auf die höchstgelegene natürliche Geländeoberfläche an der Außenwand des Gebäudes darf traufseitig 3,75m nicht überschreiten.
- (13) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 50cm zulässig.
- (14) Stellplätze und Garagen sind zeitgleich mit dem gesamten Bauvorhaben herzustellen.
- (15) Nebeneinander stehende Garagen dürfen nicht versetzt errichtet werden. Ihre Höhen bezüglich Dach, Fußboden und Toren müssen einheitlich gestaltet sein.
- (16) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Bereiche der Einfahrten durch Eintragungen festgelegt.

3.4. Freiräumliche Gestaltung

- (17) Das vorhandene Gelände soll möglichst erhalten bleiben, Auf- und Abgrabungen auf das aus technisch notwendige Maß beschränkt bleiben.
- (18) Pflanzgebote sind im zeichnerischen Teil ausgewiesen für Einzelbäume und öffentliche Grünflächen.
Als Mindestgebot je Grundstück wird ein großkroniger einheimischer Laubbaum festgesetzt.
- (19) Der nordwestliche Rand des Bebauungsgebietes zur offenen Landschaft ist durch Bäume und Sträucher geschlossen zu begrünen (heimische Großsträucher).
- (20) Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen.
Sie sind zu begrünen. Ihre zulässigen Höhen bestimmt Pkt.21.
- (21) Einfriedungen sind zulässig in Höhen von bis zu
0,80m zu öffentlichen Flächen
1,30m zu landwirtschaftlichen Flächen
Im Bereich von Terrassen ist Sichtschutz zulässig, jedoch nicht als Mauerwerk.
Die angegebenen Sichtbereiche an den Einmündungen der Wohngebietsstraße sind von jeglichen Sichthindernissen über 0,70m freizuhalten.

- (22) Eine vollflächige Versiegelung durch Beton oder Asphalt ist auf Grundstücken nicht zulässig, zugelassen sind Rasengittersteine.
- (23) Stichstraßen, Wendehämmer sind als Pflaster auszuführen, ihre Einmündungen in die Erschließungsstraße ebenfalls zu pflastern.

TEIL B - BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Niedercunnersdorf hat 1386 Einwohner, der Lebensbaum ist überaltert.

Die Ausweisung von planungsrechtlich gesichertem und erschlossenem Bauland im Zugriff der Gemeinde ist dringend erforderlich:

- zur Deckung des vorhandenen Baubedarfs
- zur Entwicklung weiteren Bauinteresses inner- und außerhalb der Gemeinde

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das beplante Land umfaßt die Flurstücke 1071/4 und 1074 am nordwestlichen Ortsrand.

Es wird begrenzt durch die Flurstücke 1038/1,4,7-11,13,15,19,20,22-24,26, 1071/1-3, die Obercunnersdorfer Straße, die Neue Straße (LIIO 204).

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Vorentwurf angefertigt. Dieser wird nach Gemeinderatsbeschluß bis zum Vorliegen eines bestätigten Flächennutzungsplanes als Entscheidungsgrundlage angewandt.

Das Planungsgebiet ist darin als Allgemeines Wohnungsgebiet (WA) klassifiziert.

4. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

4.1. Bebauung

Der nordwestliche Ortsrand wurde in zwei ablesbaren Etappen bebaut.

Die Bebauung der "Neuen Sorge" begann ca. 1920 (Südseite) und wurde ab 1970 weitergeführt (Nordseite).

Dieser Bebauungsplan setzt die Zeilenbebauung fort.

Die sichtbare Ortsgrenze wird in gleicher Form neu festgesetzt.

Für die lineare Anordnung der Bauflächen waren bestimmend:

- die Markierung des Ortsrandes durch Traufstellung der Mehrzahl der Häuser, grundsätzliche Traufstellung der Außenreihe.
- die Proportion der beplanten Flurstücke, ihre Breite
- eine sinnfällige und kostengünstige Erschließung

Für das Wohngebiet ist Einzelhausbebauung vorgesehen, Garagen als Verbinder sind zulässig.

Unter dem Primat der dem Ortsbild gemäßen Zeilenbebauung werden Hausgruppen um hofartige Wendeplätze angeordnet.

Die Erschließungsstraße wird doppelt S-förmig angelegt, um Blickbegrenzungen/Blickpunkte zu schaffen.

Gleichzeitig gliedert diese Straßenführung das Bebauungsgebiet.

4.2. Grünordnung

Als Grünordnung festgeschrieben werden:

- die Einordnung der öffentlichen Grünflächen
- die Anpflanzungen von Einzelbäumen wie im zeichnerischen Teil ausgewiesen
- die Beschränkung des Versiegelungsgrades durch Pflaster- und Rasensteinflächen anstelle Asphalt oder Beton
- genaue Festlegungen dazu enthält Pkt.3.4. des Textteiles

4.3. Flächenbilanz

Auf Grundlage der Planzeichnung wurden Flächen, untergliedert in Nutzungsarten ermittelt.

Nach Vermessung des Bebauungsgebietes und Parzellierung ergeben sich notwendige Korrekturen.

Gesamtfläche	:	44490 m ²
Wohnbaufläche	:	37758 m ²
Verkehrsfläche	:	45470 m ²
Öffentliche Grün- und Freifläche	:	2185 m ²

5. ERSCHLIESSUNG

5.1. Verkehrserschließung

Das Bebauungsgebiet erhält eine Erschließungsstraße von 4,5m Breite, einseitig einen Gehweg 1,25m breit, die Zufahrten zu den Hofplätzen eine Breite von 3m.

Ausgehend von der Anordnung von Stellplätzen auf den Grundstücken sind weitere 8 Stellplätze im öffentlichen Bereich vorgesehen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet sind allgemein gute Anbindungsmöglichkeiten an die Mediennetze vorhanden.

- Elt. - Die Kapazität der Trafostation an der Obercunnersdorfer Straße ist erweiterungsfähig.
Ein weiterer Stellplatz im Bebauungsgebiet wird vorgesehen.

Wasser - Anbindungen an vorhandene Wasserleitungen sind in der
- Obercunnersdorfer wie in der Neuen Straße möglich (Quer-
- verbindung)

Abwass - Ein Abwassersammler Neue Sorge I wird gegenwärtig
geplant. Dieser quert die Obercunnersdorfer Straße und
wird weiter zur Ortsmitte geführt.
Die Einbindung eines Sammlers Neue Sorge II in diesen
ist vorgesehen.
Die Grünfläche Parzelle 27 wird als Standort einer
Bio-Compact-Anlage als Übergangslösung vorgehalten.

5.3. Kosten der Erschließung

Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist Bestandteil dieses
Planes.

6. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Bebauung des Planungsgebietes sollte vorzugsweise insgesamt
erfolgen.

Die notwendige Anpassung durch die äußere Gestalt wird vollständig
durch die traufseitige Außenreihe erreicht.

Wahrscheinlich ist jedoch eine etappenweise Realisierung.
Dem entspricht die innere Ordnung des Bebauungsgebietes. Eine
Dreiteilung ist möglich.