

Exposé

Einfamilienhausgrundstücke bauträgerfrei – provisionsfrei – nach Vergabeverfahren



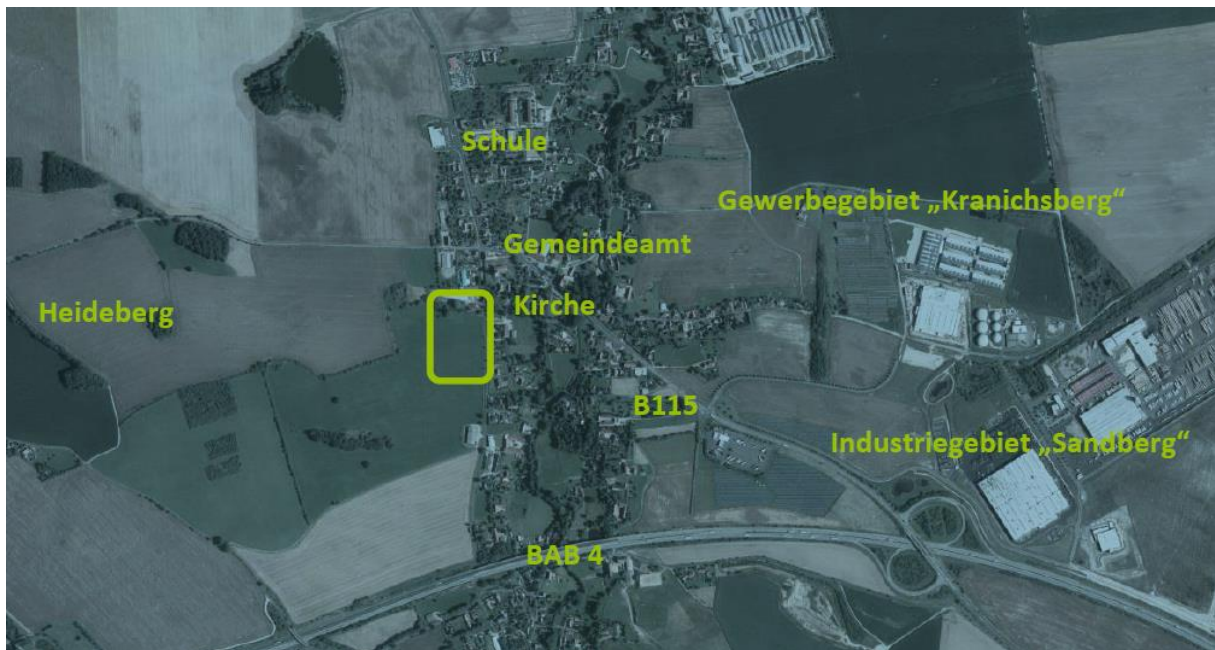
Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten können im Baugebiet „Torgaer Straße“ in Kodersdorf 8 bauträgerfreie Grundstücke provisionsfrei an Bauherren vergeben werden.

Lage

Das gesamte Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes „Torgaer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 3,24 ha und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Kodersdorf. Begrenzt wird der Vorhabenstandort durch die Gemeindestraße „Torgaer Straße“ im Osten, landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen im Süden sowie im Westen und durch ein gewerblich / wohnbaulich genutztes Grundstück im Norden.

In räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort (gelbe Umrandung, Abb. 1) befindet sich zudem

- die Bundesstraße B115 (Entfernung ca. 160 m)
- der Heideberg (Entfernung ca. 760 m)
- die Bundesautobahn BAB4 (Entfernung ca. 570 m)
- das Gewerbegebiet „Kranichsberg“ (Entfernung ca. 1.000 m)
- das Industriegebiet „Sandberg“ (Entfernung ca. 1.200 m)
- die Kirche mit Pfarrhaus (Entfernung ca. 100 m)
- das Gemeindeamt / Schloss Nieder-Rengersdorf (Entfernung ca. 230 m)
- die Schule (Entfernung ca. 470 m)



Angabe zu den Medien

Die Anschlüsse für Strom, Wasser- und Abwasser sowie Leerrohre für Telekommunikation liegen im Straßenkörper. Die Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser wurden durch die Gemeinde hergestellt. Die anfallenden Kosten dafür sind gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Kodersdorf zu entrichten.

Für alle anderen Medien muss bei den Versorgern ein Hausanschluss beantragt werden. Die Kosten hierfür sind durch die Erwerber zu tragen. Ein Gasanschluss ist nicht in der Stichstraße anliegend. Eine Gasversorgung wäre von der am B-Plangebiet vorbeiführenden Torgaer Straße her möglich.

Angabe zu den Grundstücken

Die Gemeinde Kodersdorf verkauft im Baugebiet insgesamt 6 Grundstücke im Gebotsverfahren mit der Bevorzugung von Familien mit Kindern. Angaben zum Vergabeverfahren entnehmen sie bitte den beigefügten „Informationen zum Grundstücksvergabeverfahren“.

Die Lage sowie die Größe und Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke ist im Parzellierungsplan sowie dem „Bebauungsplan Torgaer Straße“ dargestellt. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung des „Bebauungsplans Torgaer Straße“ nebst grünordnerischen Festsetzungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO sowie eine Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" festgesetzt.

Entsprechend der Örtlichkeit und den geplanten Baugrundstücken wird die GRZ innerhalb der Baugebiete auf den Wert von 0,4 festgesetzt.

Hinsichtlich der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen orientiert sich das Plangebiet an der umgebenen Bebauung. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zusätzlich werden die zulässigen Gebäudehöhen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe beschränkt. Unterer Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist die natürliche Geländehöhe innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes gemäß § 6 SächsBO.

Innerhalb des Plangebietes wird keine Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen sind innerhalb der Planzeichnung definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Erforderliche Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Die privaten Zufahrten dürfen ebenfalls als Stellplätze genutzt werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind im Plangebiet die Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude entsprechend der Nutzungsschablone zulässig: Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach (Dachneigung 0° - 48°)

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen zur Regulierung der Geländehöhen zulässig. Diese sind so zu gestalten, dass innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine einvernehmliche Geländehöhe festgelegt wird.

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße ist die Einfriedung auf der Grundstücksfläche min. 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. An Kreuzungen und Einmündungen beschränkt sich die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 80 cm, insofern die erforderliche Sicht (Sichtfreihaltbereich) beeinträchtigt wird.

Um Kleintieren eine Passage im Plangebiet zu ermöglichen, ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten.

Grünordnerische Festsetzungen

Pro 300 m² versiegelter Fläche ist innerhalb der Baugrundstücke ein neuer Baum der Pflanzlisten 1-3 (Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze, sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Den südlichen Abschluss des B-Plangebietes bildet eine 5m-breite 2-reihige Heckenzeile, welche im B-Plan als private Grünfläche festgesetzt ist. Im Rahmen der Erschließung wird dieser Heckenstreifen seitens der Gemeinde hergestellt und für die Dauer von 3 Jahren unterhalten (bis einschl.Sept.2025). Die Erwerber der angrenzenden Grundstücke (Hs.Nr. 21-26) erwerben diesen Heckenstreifen mit und verpflichten sich, diesen im Anschluss an die Entwicklungspflege auf Dauer zu unterhalten.

Den westlichen Abschluss des B-Plangebietes bildet eine festgesetzte öffentliche Grünfläche in Form einer Verwallung mit einer Baumhecke.