

---

**Real Massivbau GmbH**

Karlsbader Straße 22  
09456 Annaberg-Buchholz

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Tannenweg"**

09456 Annaberg-Buchholz OT Geyersdorf, Fl.-Nr. 452/21

## **Teil D: Vorhabenbeschreibung**

Bearbeitungsstand: 05 / 2023

Planverfasser: **INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU GMBH**  
**ANNABERG**  
Straße der Freundschaft 1  
09465 Sehmatal-Sehma

---

## Vorhabenbeschreibung

Die Fa. Real Massivbau GmbH plant als Bauträger auf dem Grundstück 452/21 der Gemarkung Geyersdorf den Neubau eines Doppelhaus sowie eines Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und einer Büroeinheit.

Beide Gebäude sind vom Tannenweg aus zu erreichen. Die Erschließung erfolgt ebenfalls aus Richtung Tannenweg.

Beim Doppelhaus werden die Hauseingänge in etwa Höhe der Zufahrt errichtet. Es wird jeweils eine Garage in das Erdgeschoss integriert. Desweiteren werden die Heizung, Abstellmöglichkeiten sowie die Hausanschlüsse im Erdgeschoss untergebracht. Im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss befinden sich die eigentlichen Wohnräume. Die Wohnzimmer sind nach Südosten gerichtet wo sich die Terrasse sowie der Garten anschließen. Durch die Hanglage ist der Gartenzugang ebenfalls ebenerdig möglich. Das Dachgeschoss erhält beidseitige Schleppgauben. Hier sind die Schlaf- und Kinderzimmer sowie das Bad untergebracht.

Das Mehrfamilienhaus ist für neun Wohnungen konzipiert. Das Mehrfamilienhaus erhält im Kellergeschoss eine Tiefgarage mit sieben Stellplätzen. Die Garagenzufahrt besitzt eine leichte Steigung, sodass Niederschlagswasser über das natürliche Gefälle abfließen kann. Des Weiteren sind im Kellergeschoss die Mieterkeller, ein Hausmeisterraum sowie ein Gemeinschaftskeller untergebracht. Das Mehrfamilienhaus erhält einen Fahrstuhl über alle Etagen. Das Gelände wird in Richtung Eingang angebösch. Der Gebäudezugang befindet sich auf der Nordseite auf halber Etage. Das Mehrfamilienhaus besitzt ein ausgebautes Dachgeschoss mit beidseitigen Schleppgauben. Der nichtausgebaute Dachboden ist jeweils von den oberen drei Wohnungen durch eine Dachluke zu erreichen. Die Wohnzimmer- und teilweise auch die Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet und erhalten im Erdgeschoss eine ebenerdige Terrasse. Im Ober- sowie Dachgeschoss werden je nach Wohnungsgröße ein bis zwei Balkone errichtet. Um die eindrucksvolle Aussicht auf die Erzgebirgslandschaft in alle Richtungen genießen zu können werden auch an der Nordseite Balkone hergestellt.

### → Gestaltung

Die Gebäudestellung resultiert weitgehend aus der Abgrenzung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, der Waldabgrenzung sowie den Erfordernissen der einzuhaltenden Abstandsflächen.

Beide Gebäude werden mit einer Putzfassade und mit symmetrischem Fensterkonzept ausgeführt und nach einem schlüssigen Farbkonzept gestaltet. Die Erker an den Giebelseiten werden zusätzlich farblich abgesetzt.

Beide Wohngebäude erhalten Satteldächer mit Schleppgauben. Die Firstrichtung entspricht der Achse der Hofzufahrt.

Beide Gebäude werden analog der Nachbarbebauung in konventioneller Bauart errichtet.

#### → Energiekonzept

Die Gebäude werden entsprechend des gültigen Gebäudeenergiegesetzes hergestellt. Die Gebäude sollen durch eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik mit Energie versorgt werden. Auf den südlichen Dachflächen sollen Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung vorgesehen werden.

#### → Parkflächen

Für das Wohnensemble werden insgesamt 17 PKW Stellflächen benötigt. Hierfür werden insgesamt 9 Tiefgaragenstellplätze sowie 8 Stellflächen im Freien errichtet. Wobei hier lt. Vorhaben- und Erschließungsplanung die Möglichkeit zum Bau von bis zu drei Einzelgaragen besteht.

#### → Außenanlagen

Das Grundstück hinter den Wohngebäuden in südlicher Richtung soll den Bewohnern als private Gartenfläche dienen. Hier besteht die Möglichkeit von Baumanpflanzungen, vorzugsweise aus Obstgehölzen. Eine Streuobstwiese könnte angelegt werden. Im Außenbereich der Gebäude soll Kinderspielfeld gemäß den baulichen Vorschriften errichtet werden.

#### Begrünung

Eine Eingrünung des Grundstückes zu den Grundstücksgrenzen hin ist nicht zwingend vorgesehen und kann im Nachhinein bei der Gartengestaltung angelegt werden. Im Baubereich befindet sich kein schützenswerter Baumbestand.

#### Versickerung

Derzeit ist das Baugrundstück nicht versiegelt. Um die Neuversiegelung so gering wie möglich zu gestalten werden die Parkflächen mit wasserdurchlässigem Pflasterbelägen gestaltet. Das Wasser aus den Dachflächen sowie das nicht versickerte Niederschlagswasser werden in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Sehmatal-Sehma, Mai 2023

INGENIEURBÜRO HOCH- UND  
TIEFBAU GMBH ANNABERG

