

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "ALTES GEHEGE" SAALFELD

Bauvorhaben: Wohnbebauung "Altes Gehege"

Vorhabenträger: GbR "Altes Gehege"
Knochstraße 69
07318 Saalfeld

Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. F. S. 466)
- 1.2. Zusätzlich § 246a des Einigungsvertrages vom 31. August 1990
- 1.3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. F. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung und Ausweisung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland v. 22. April 1993 (BGBl. F. S. 446)
- 1.4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3. Juni 1994 (GVBl. S. 553)
- 1.5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- 1.6. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 446)
- 1.7. Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (Vorl. Thür. NatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 57), geändert durch das Gesetz vom 10. Juni 1994 (GVBl. S. 630)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

WR Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = max. 0,3 Grundflächenzahl
GFZ = max. 0,6 Geschößflächenzahl
I + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

geplante Grundstücksgrenzen

vorhandene Grundstücksgrenzen

ausgebaute Grundstückszufahrten

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WR	I + D	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	0,6	Geschößflächenzahl
Bauweise	o, E	SDWD 30-49 Grad	Dachform und Dachneigung

Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Typ: AS 4 Anliegerstraße als Mischverkehrsfläche (Straßenkategorie EV, nach EAE 85, Kap. 4.5, Tab. 8)

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Wendepplatz für 12-t-Normfahrzeug nach DIN 1072)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§90 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) (Die Festsetzungen des Begrünungsplanes A2 sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes)

Rodung Obstgehölze

Anpflanzen z.B. Bäume mit Einzelstandortbestimmung

Anpflanzen z.B. Sträucher, jedoch ohne Einzelstandortbestimmung (zweireihig versetzt pflanzen, Breite ca. 2 m)

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung z.B. Sträucher, Hecken

Sonstige Planzeichen

Flächen zum Anpflanzen landschaftstypischer Hecken (einreihig zu pflanzende Hecken)

Firststrichtung

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes PKt. 15.13 Planz V

Maßzahlen in Meter

Flurstücksnummer

Gebäudeabbruch

Gebäude im Bestand (Anbauten und Ergänzungen im Rahmen des Baufensters)

Kleingarten

MT GEH.-FAHR- UND LEISTUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Grundstückflächen sind mit einer 80%igen Baum- und Strauchpflanzung entsprechend der Liste der standortheimischen Gehölze zu bepflanzen. (1 mittelkröniger Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm)
2. Die Restflächen außerhalb der Bebauung sind als Rasenflächen anzulegen.
3. Die Bepflanzung mit Coniferen und Nadelhölzern ist auf max. 20% der notwendigen Gesamtbepflanzung je Grundstück begrenzt.
4. Das auf Dachflächen sowie versiegelten Flächen von Terrassen, Geh- und Fahrwegen anfallende Wasser ist je Grundstück in einem 6 cm Regenwasserhaltebehälter aufzufangen. Der Überlauf aus dem 6 cm Regenwasserbehälter ist je Grundstück in einer bepflanzten Versickerungsmulde zu versickern. Ein Anschluß an einen Regenwasserkanal besteht nicht.
5. Für die befestigten Flächen der Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
6. Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" vom 7. Januar 1992, § 16, unterliegen der unverzüglichen Meldungspflicht an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalfpflege.
7. Bei Ausführung eines Kellers ist dieser so anzuordnen, daß die Oberkante Kellerdecke (Rohbaummaß) max. 1,00 m über OK vorhandenes Gelände liegt. Hangseitige Erdstoffanfüllungen sind danach zulässig und bei Notwendigkeit auszuführen.

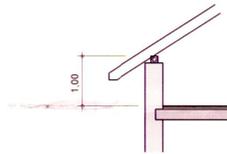
3. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 und §9 Abs. 4 BauGB)

Baugestaltung

Gebäude und bauliche Anlagen sind hinsichtlich Form, Material, Maßstäblichkeit und Farbe sowie in ihrem Verhältnis zueinander ohne Beeinträchtigungen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einzupassen.

Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad und einer Höchstdachneigung von 49 Grad auszuführen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese Anlagen müssen sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen und dürfen 25% der Dachflächen nicht überschreiten. Ein höhenmäßiger Versatz im Firstbereich ist bis 1,20 m zulässig. Die Dachüberstände an Traufen dürfen 0,80 m und an Ortsgängen 1,00 m, gemessen von der Außenkante Außenwand bzw. Stützen und Pfeilern nicht überschreiten. Die Höhe des Kniestockes darf max. 1,00 m gemessen an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkannte Sparren betragen.



Die Dachdeckung ist als Hartbedeckung auszuführen. Ziegel oder Schiefer sind zu bevorzugen. Bituminöse Eindickungen der Satteldächer sind unzulässig. Einzelfreistehende Garagen sind, insofern sie keine Satteldächer aufweisen mit einem Grunddach auszuführen. Plattenverkleidungen an senkrechten Erken und Wandflächen sind zu vermeiden. Diese Flächen sind vorzugsweise zu putzen. Holzverkleidungen sind zulässig.

Dachflächenfenster sollten vermieden werden. Dachaufbauten können als Giebel-, Dreieck- oder Schieppgauben bis zu einer Einzelbreite von 3,0 m und einem Abstand von mind. 1,50 m untereinander ausgeführt werden. Es ist ein seitlicher Abstand der Gauben zum Dachrand von 2,0 m einzuhalten. In Gestaltung und Form müssen sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen.

Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gewalmte Gauben sind zulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind vorzugsweise zu putzen. Helle Klinkerfassaden sind zulässig. Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind bei Putzen sowie Bauteilen nicht erlaubt.

Sockelausbildungen sind in Putz oder Naturstein auszuführen. Eine Verkleidung mit Fliesen oder Spaltklinkern ist unzulässig. Die Sockelhöhe darf 0,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist dem Geländeverlauf anzupassen.

Die Gestaltung von Teilflächen der Fassaden mit Natursteinen ist zulässig.

Fassaden mit metallischen und glänzenden Oberflächen sind nicht erlaubt. Balkone, Loggien und verglaste Wintergärten sind zulässig.

Garagen

Bei giebelseitigen Anbauten von Garagen sind die Dächer als Satteldächer gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen.

Bei traufseitigen Anbauten von Garagen ist die Weiterführung der Dachneigung über die Garage zulässig, insofern die Dachneigung vom Hauptdach beibehalten wird. Ein Abknicken zwischen Haupt- und Garagendach ist unzulässig.

Einzel stehende Garagen sind weitestgehend einzugrünen. Die Errichtung von Carports als Anbau an das Gebäude ist zulässig. Einzel stehende Carports sind ebenfalls weitestgehend einzugrünen.

Einfriedungen

Einfriedungen als geschlossene Wände sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,50 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche mit der Einfriedung bis Oberkante Einfriedung.

Gemauerte oder betonierte Sockel dürfen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden.

Als Einfriedungen sind Holzzaune zugelassen. Laubholzhecken als Einfriedungen sind vorzuziehen. Einfriedungen mit grünem Maschendrahtzaun können außer an der Grundstücksgrenze zur Straße zugelassen werden, wenn er mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt wird.

Grundstückszufahrten und Stellplätze

Pro Baugrundstück ist ohne Berücksichtigung von Garagen ein offener Stellplatz im Bereich der im Plan festgelegten Fläche herzustellen. Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Befestigungsarten wie weißflüggem Pflaster oder Rasengittersteinen zu versehen.

Versiegelung von Flächen

Für das Oberflächenwasser der Grundstücke existiert kein Kanalschluß. Das Oberflächenwasser ist je Grundstück vollständig zu versickern. Die Bodenversiegelung sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Wege, Freiflächen und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Standortheimische Gehölze

Im gesamten Planungsgebiet sind entsprechend des vorhandenen Bodens standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

a) Bäume

Feldahorn - Acer Campestre
Haibuche - Carpinus Betulus
Vogelkirsche - Prunus Avium
Wildapfel - Malus Sylvestris
Mehlbeere - Sorbus Aria
Eberesche - Sorbus Aucuparia

b) Sträucher

Hasehnuß - Corylus Avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Kreuzdorn - Rhamnus Cathartica
Heckenkirsche - Lonicera Xylosteum
Schwarzer Holunder - Sambucus Ingra
Schlehe - Prunus Spinesa
Hundsrose - Rosa Canina
Hartiegel - Corunus Sanguinea
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
Liguster - Ligustrum Vultare
Haibuche - Carpinus betulus
Blutbuche - Fagus Sylvatica "Purpurea"

c) Obstbäume sind aufgrund der zum Teil kleingärtnerischen Nutzung zulässig (Hochstamm)

Empfehlungen zu Grünordnungsmaßnahmen der Baugrundstücke

Für mindestens eine Fassadenseite wird eine Begrünung mit Kletterpflanzen empfohlen.

Flachdächer von Garagen sollten als extensives Gründach ausgeführt werden.

Die Grundstücksgrenzen sollten mit Hecken bepflanzt werden. Laubholzhecken sind zu bevorzugen.

Für alle Pflanzungen sollten einheimische Gehölze verwendet werden.

Freistehende Garagen oder Carports sollten mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen bepflanzt werden.

An den festgesetzten, begrünten Versickerungsmulden für die Regenwasserversickerung können Teiche als Feuchtbiotope angelegt werden.

4. Allgemeine Hinweise

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Geländeregulierungen sind nur im ungünstigen Maß zulässig.

Munitions- und Bombenfunde sind bei den Erdarbeiten im Plangebiet nicht auszuschließen. Rechtzeitig vor Baubeginn sind erforderliche Sonderungsarbeiten bei einer Freistaat Thüringen zugelassenen Räumfirma durch die Bauherren in Auftrag zu geben.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist erfolgt.

(Bürgermeister)

Die Bürger sind gemäß § 3 BauGB beteiligt worden.

(Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind mit Schreiben vom 30.09.1998... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Bürgermeister)

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil B1) und den sonstigen Unterlagen gemäß Inhaltsverzeichnis hat in der Zeit vom 26.10.1998... bis zum 30.11.1998 während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Bürgermeister)

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.01.1999... geprüft und abgevoigt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 22.11.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Bürgermeister)

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat den Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnbebauung im Alten Gehege" in öffentlicher Sitzung am 24.02.1999 mit Beschluß-Nr. 31/99 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB zur Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt und der Durchführungsvertrag bestätigt.

(Bürgermeister)

Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes Weimar vom... Az... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

(Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß des Stadtrates vom... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes Weimar vom... Az... bestätigt.

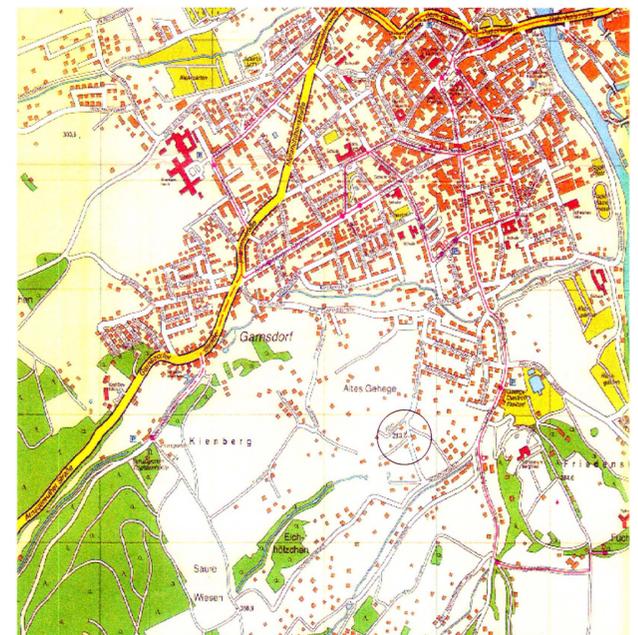
(Bürgermeister)

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

(Bürgermeister)

Die Erstellung der Genehmigung für die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am... Amtsblatt... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am... in Kraft getreten.

(Bürgermeister)



INGENIEURBÜRO FÜR NEUBAU UND ALTBAUSANIERUNG INA GmbH Knochstraße 69 07318 Saalfeld Telefon: 03671 53020 Fax: 03671 530416		
GbR "Altes Gehege" Knochstraße 69 07318 Saalfeld		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im Alten Gehege" Saalfeld		
Genehmigungsplanung		Maßstab: 1:500 Datum: 06.01.99 Zeichnung: A1

