

Bauvorhaben: Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „Am Wachserweg“

Vorhabenträger: Grüne Bau GmbH & Co KG
Renschelstr. 50
07318 Saalfeld

5.2. Textliche Festsetzungen

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2353)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
- Zusätzlich § 246a des Eingangsvertrages vom 31. August 1990
- Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und BGBl. I S. 889, 1122)
- Thüringer Bauordnung (ThaBO) vom 3. Juni 1994 (GVBl. S. 553)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1991 (BGBl. I S. 1726, bei S. 1883)
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20. Juni 1990 (GBl. DDR IS 739, ges. S. 950)
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassungsgesetz) vom 17. Mai 1990 (GBl. I, Nr. 228, S. 255)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

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



Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1c BauMVO)

GRZ = 0,2	Grundflächenzahl
GFZ = 0,6	Geschossflächenzahl
1 + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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



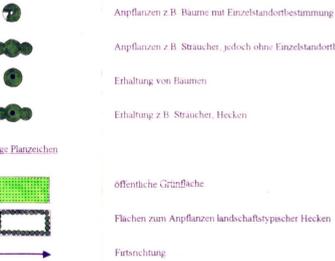
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WR	1 + D	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,2	0,6	Geschossflächenzahl
Bauweise	o	△	SD? 30° - 45° Dachform und Dachneigung

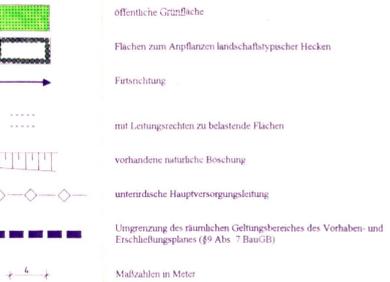
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



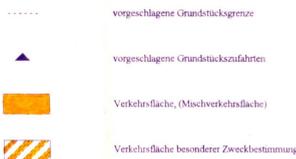
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter



Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

- Die vorhandene natürliche Böschung zwischen dem Wachserweg und der landschaftlichen Nutzfläche ist durch einen dichten Heckenbewuchs bis 4m Höhe gekennzeichnet. Die Hecke ist im Mittel 3m breit. Die vorhandene Böschungsböschung entlang des Wachserweges ist um 2m zu verbreitern. Die Grenze der Grundstücke ist um 2m von der Böschungsoberkante in südliche Richtung zurückzusetzen. Auf dieser Fläche ist für die Hecke die Möglichkeit der natürlichen Verbreiterung gegeben.

- Als Abschluss zur freien Landschaft ist zwischen Wohnbau und landschaftlicher Nutzfläche ein 3m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser Grünstreifen ist entsprechend Bepflanzungsart der Grünordnungspläne durch den Vorhabenträger anzulegen. Für eine Vegetationsperiode ist der Vorhabenträger für die Nachpflanzung verantwortlich.
- Als Straßenbegleitgrün ist je Grundstück ein mittelgroßer Laubbau durch den Vorhabenträger zu pflanzen. Hierfür sollte die Melibee verwendet werden. Die malliche Einordnung der Bäume ist entsprechend Grünordnungsplan auszuführen.
- Die Grundstücksflächen sind mit einer 2migen Baum- und Strauchpflanzung entsprechend der Liste der standorttypischen Gehölze zu bepflanzen. (1 mittelgroßer Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5qm)
- Die Restflächen außerhalb der Bebauung sind als Rasenflächen anzulegen.
- Die Bepflanzung mit Coniferen ist auf max. 20% der notwendigen Gesamtbepflanzung je Grundstück begrenzt.
- Das auf Dachflächen sowie versiegelten Flächen von Terrassen, Geh- und Fahrwegen anfallende Wasser ist je Grundstück in einem 6 cm Regenwasserbehälter anzufangen. Der Überlauf aus dem 6 cm Regenwasserbehälter ist je Grundstück in einer beplanten Versickerungsmulde zu versickern. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal besteht nicht.
- Für die befestigten Flächen der Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden.
- Bodendenkmale/Bodendenkmale entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ vom 7. Januar 1992, §16, unterliegen der unverzüglichen Meldung an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

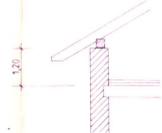
3. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 3 BauGB)

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

Das Dach ist als Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 30° und einer Höchstdachneigung von 45° auszuführen. Ein höhermaliger Versatz im Firstbereich ist bis 1,20 m zulässig. Die Dachkanten an Traufen dürfen 0,80 m und an Organgien 1,20 m, gemessen von der Außenkante Außenwand bzw. Sitzen und Pfeifen nicht überschreiten. Die Höhe des Kniestockes darf max. 1,20 m gemessen an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Sparren betragen.



Die Dachendeckung ist als Hartbedachung auszuführen. Ziegel oder Schiefer sind zu bevorzugen. Bituminöse Eindeckungen der Satteldächer sind unzulässig. Einzelstehende Garagen sind, insofern sie keine Satteldächer aufweisen und einem gründlich auszuführen. Plattenverkleidungen an senkrechten Erkern und Wandflächen sind zu vermeiden. Diese Flächen sind vorzugsweise zu putzen. Holverkleidungen sind zulässig.

Dachflächenfenster sollen vermieden werden. Dachaufbauten können als Giebel-, Dreieck- oder Schlepplgauben bis zu einer Einseitigkeit von 3,0 m und einem Abstand von min. 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 Krüppelwalmächer sowie gewalnte 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.

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

Die Gestaltung von Teilflächen der Fassaden mit Natursteinen ist zulässig.

Garagen

In der südlichen Hauserecke sind die Garagen vorzugsweise im Kellergeschoss vorzusehen.

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

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

Einzelstehende Garagen sind weitgehend einzutragen. Die Errichtung von Carports als Anbau an das Gebäude ist zulässig. Einzelstehende Carports sind ebenfalls weitgehend einzutragen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen als geschlossene Wände sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,20 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grundfläche mit der Einfriedung bis zur Oberkante Einfriedung.

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

Als Einfriedigungen sind Holzzaune zugelassen. Laubböschungen als Einfriedigungen sind vorzuziehen. Einfriedigungen mit grünem Maschendraht können außer an der Grundstücksgrenze zur Straße zugelassen werden, wenn ein mit standorttypischen Gehölzen hinterpflanzt wird.

Grundstückszufahrten und Stellplätze

Pro Baugrundstück ist ohne Berücksichtigung von Garagen ein offener Stellplatz im Bereich der Grundstückszufahrt herzustellen. Grundstückszufahrten sind mit versickerungsfähigen Befestigungsarten wie weifugigem 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 wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

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

Standorttypische Gehölze

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

a) Bäume (mit Zuordnung lt. Pflanzschema)

- I Feldahorn
- II Harlekuhne
- III Vogelkirsche
- IV Wildpappel
- V Melibee
- VI Eberesche

b) Sträucher (mit Zuordnung lt. Pflanzschema)

- A Haselnuß
- B Weißdorn
- C Kreuzdorn
- D Heckenkirsche
- E Schwarzer Holunder
- F Schlehe
- G Handlöffel
- H Hartweide
- I Gemeiner Schneeball
- J Liguster
- K Haubehausen
- L Blaubuche

Empfehlungen zu Grünordnungsmaßnahmen der Baugrundstücke

Für mindestens eine Fassadenseite wird eine Begrünung mit Kletterpflanzen empfohlen.

Flachdächer von Garagen sollen als extensives Gründach ausgeführt werden.

Die Grundstücksgrenzen sollen mit Hecken bepflanzt werden. Laubböschungen sind zu bevorzugen.

Für alle Pflanzungen sollen einheimische Gehölze verwendet werden.

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

An den festgesetzten, begrüneten Versickerungsmulden für die Regenwasserversickerung können Teiche als Feuchtbiosphäre angelegt werden.

4. Allgemeine Hinweise

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen. Geländeregulierungen sind nur im unmittelbaren Maß zulässig. In der nördlichen Hauserecke werden talseitige Aufschüttungen an Gebäude zur höhenmäßigen Reduzierung des feststehenden Kellergeschosses empfohlen.



VERFAHRENSVERMERKE	
Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 24a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgt.	Saalfeld, den 23.08.1995 <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.	Saalfeld, den 23.08.1995 <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind mit Schreiben vom 13.12.1994/10.01.1995/20.02.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Saalfeld, den 23.08.1995 <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Die (gemeinverwaltende) hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitzuteilen worden.	Saalfeld, den 23.08.1995 <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Der katastermäßige Bestand an Planung wird als richtig bescheinigt.	Saalfeld, den 22.09.95 <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde am 17.05.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.	Saalfeld, den 23.08.1995 <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 20.08.1995 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.	Saalfeld, den <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.08.1995 mit der Satzung bestätigt. Das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 20.08.1995 bestätigt.	Saalfeld, den <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) wird hiermit angefertigt.	Saalfeld, den <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)
Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Trassen während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.08.1995 in der Gemeindeverwaltung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 240 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.08.1995 in Kraft getreten.	Saalfeld, den <i>i.v.f.l.</i> (Bürgermeister)

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-4424-30-SEL-0-77
Weimar, den 28. Sep. 1995
W. B. Wachserweg

VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN A1

INGENIEURBÜRO FÜR NEUBAU UND ALTBAUSANIERUNG

Auftraggeber: GRÜNE BAU GMBH UND CO KG, WERNSCHIEDER STR. 50, 07318 SAALFELD

Vorhaben: WOHNGEBIET „AM WACHSERWEG“

Benennung: VORHABEN UND ERSCHLISSUNGSPLAN

Datum: 13.09.95

Gezeichnet: *[Signature]*

M 1:500

Projekt Nr.: 2/95

Zeichnungs-Nr.: 1



LEGENDE :

- MITTELKRONIGER BAUM 5m
- VORHANDENE BÄUME
- VORHANDENE HECKE
- HECKE NACH PFLANZSCHEMA
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE

PFLANZSCHABLONE M 1:200
(FÜR GRÜNSTREIFEN)

D	F	I-V	C	F	D
A	E	IM WECHSEL	B	A	

Grünordnungsmaßnahmen

Die vorhandene natürliche Böschung zwischen dem Wachserweg und der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist durch einen dichten Heckenbewuchs bis 4m Höhe gekennzeichnet. Die Hecke ist im Mittel 3m breit. Die vorhandene Böschunghecke entlang des Wachserweges ist um 2m zu verbreitern. Die Grenze der Grundstücke ist um 2m von der Böschungsoberkante in südliche Richtung zurückzusetzen. Auf dieser Fläche ist für die Hecke die Möglichkeit der natürlichen Verbreiterung gegeben.

Als Abschluss zur freien Landschaft ist zwischen Wohnbauland und landwirtschaftlicher Nutzfläche ein 3m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser Grünstreifen ist entsprechend Bepflanzungsskizzen des Grünordnungsplanes durch den Vorhabenträger anzulegen. Für eine Vegetationsperiode ist der Vorhabenträger für die Nachpflanzung verantwortlich.

Als Straßenbegleitgrün ist je Grundstück ein mittelkroniger Laubbaum durch den Vorhabenträger zu pflanzen. Hierfür sollte die Mehlbeere verwendet werden. Die maßliche Einordnung der Bäume ist entsprechend Grünordnungsplan auszuführen.

Die Grundstücksflächen außerhalb der Bebauung sind als Rasenflächen anzulegen.

Die Grundstücksflächen sind mit einer 25%igen Baum- und Strauchbepflanzung entsprechend der Liste der standortheimischen Gehölze zu bepflanzen. (1 mittelkroniger Baum = 25 qm, 1 Strauch = 5 qm)

Die Bepflanzung mit Coniferen ist auf max. 20% der notwendigen Gesamtbepflanzung je Grundstück begrenzt.

Das Regenwasser aus dem 6cm Regenwasserüberlauf ist je Grundstück in einer bepflanzten Versickerungsmulde zu versickern. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal besteht nicht.

Für die befestigten Flächen der Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

- Standortheimische Gehölze**
- Im gesamten Planungsgebiet sind entsprechend des trockenen Bodens standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.
- a) Bäume (mit Zuordnung lt. Pflanzschema)
- | | | |
|-----|--------------|--------------------|
| I | Feldahorn | - Acer Campestre |
| II | Hainbuche | - Carpinus Betulus |
| III | Vogelkirsche | - Prunus Avium |
| IV | Waldpfel | - Malus Sylvestris |
| | Mehlbeere | - Sorbus Aria |
| V | Eberesche | - Sorbus Aucuparia |
- b) Sträucher (mit Zuordnung lt. Pflanzschema)
- | | | |
|---|---------------------|------------------------------|
| A | Haidnuß | - Corylus Avellana |
| B | Weißdorn | - Crataegus Monogyna |
| | Kreuzdorn | - Rhamnus Cathartica |
| C | Heckenkirsche | - Lonicera Xylosteum |
| D | Schwarzer Holunder | - Sambucus Ingra |
| E | Schlehe | - Prunus Spinosa |
| F | Hundsrose | - Rosa Canina |
| | Hartriegel | - Cornus Sanguinea |
| | Gemeiner Schneeball | - Viburnum Opulus |
| | Liguster | - Ligustrum Vulture |
| | Hambuche | - Carpinus Betulus |
| | Blaubuche | - Fagus Sylvatica „Purpurea“ |

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.

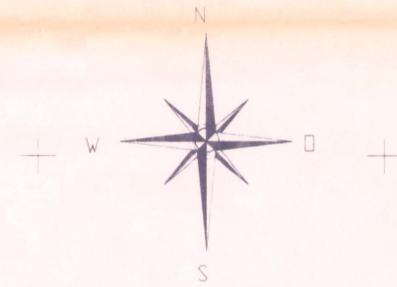
Für alle Pflanzungen sollten einheimische Gehölze verwendet werden.

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

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

GRÜNORDNUNGSPLAN A2

INGENIEURBÜRO FÜR NEUBAU UND ALTBAUSANIERUNG		
Auftraggeber: GRÖBE-BAU GMBH U. CO KG, RIMSCHÜTZER STR. 50, 07118 SAALFELD		
Vorhaben: WOHNGEbiet "AM WACHSERWEG"		M 1:500 Projekt-Nr.: 212/94 Zeichnungs-Nr.: A2
Benennung: GRÜNORDNUNGSPLAN		
Datum: MAI 95	Gezeichnet:	



STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN A 3

INGENIEURBÜRO für NEUBAU UND ALTBAUSANIERUNG		 GmbH
Auftraggeber GRÜNE-BAU GmbH U. CO KG REMSCHÜTZER STRASSE 50 07318 SAALFELD	Vorhaben WOHNGEBIET "AM WACHSERZWEIG" Benennung STÄDTEBAULICHER GESTALTUNGSPLAN	
Datum: MAI 95 Gezeichnet: <i>Chiller</i>		