

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Über dem Tauschwitz Bach / Auf den Rödern"



Bauvorhaben: "Wohngebiet über dem Tauschwitz Bach / Auf den Rödern"

Vorhabenträger: VOBA Bau GmbH Hammerbrücke
Neue Straße 20
08269 Hammerbrücke

Textliche Festsetzungen:

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. F. S. 466)
- 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 Ausweitung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnraum v. 22. April 1993 (BGBl. F. S. 446)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3. Juni 1994 (GVBl. S. 553)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 446)
- Thüringer Naturschutzgesetz (Thür. NatG) vom 29. April 1999
- Thüringer Kommunalordnung vom 28. Januar 2003

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1, 4, 12, 14, 16-25 BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung
10 Wohngebäude, einschließlich Garagen und Stellplätze sowie die dem Wohnen dienenden Nebenanlagen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ = max. 0,3 Grundflächenzahl
GFZ = max. 0,6 Geschosflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

2.4 Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | WA | II | Anzahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|-----|------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl | 0,3 | 0,6 | Geschosflächenzahl |
| Bauweise | o ▲ | SDWD (5-4) | Dachform und Dachneigung |
| | | FH 124,46 | max. Firsthöhe über NN |

2.5 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche, öffentliche Straße
- Straßenbegrenzungslinie
- ▲ ausgebaute Grundstückszufahrten

2.6 Sonstige Planzeichen

- Hauptfruchtigung
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Pkt. 15.13 Planz V
- Maßzahlen in Meter
- 3537/3 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung, unterirdisch
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung, oberirdisch
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Geländehöhe (lokales Höhenbezugssystem)
- Garage
- Stellplatz

2.7 Anordnung von Garagen und Stellplätzen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und an denen im Plan dargestellten Standorten zulässig.
Garagen sind mindestens 5,0 m von der Erschließungsstraße zurückzusetzen.

2.8 Versiegelung der Bodenfläche

Für das Oberflächenwasser der Grundstücke existiert ein Kanalschluß im Trennsystem (Anbindepunkt ist der Schacht in der Straße "Auf den Rödern").
Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Wege, Freiflächen und Grundstückszufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 25 Bau GB)

3.1 Symbolik zu grünordnerischen Festsetzungen

- A1 Anpflanzung Bäume mit Einzelstandortbestimmung (freiwachsende Hochstämmen)
- A6 Anpflanzung Bäume mit Einzelstandortbestimmung (Acer campestre)
- Erhaltung von Bäumen
- A2 flächige Anpflanzung ca. 2,5 m breit
- A3 Sträucher als Hecke freiwachsend mind. 1m breit
- A4 Sträucher als Hecke geschnitten an privater Zufahrt 1m breit
- A5 Sträucher als allgemeine Heckenpflanzung Abgrenzung der Grundstücke im Inneren 1m breit
- A7 Restflächen sind als Rasenflächen zu belegen

3.2 Grünordnerische Festlegungen

3.2.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB siehe unter A1 - A6)

Ab 600 m² Grundstücksfläche ist die Anpflanzung von 1 Stück Hochstamm (auch Obstbaum) vorzunehmen.
Als verbindliche Größen gelten H 3xv.m.Db., STU 16- 18 cm.
In Anpassung an die bereits vorhandene gegenüberliegende Bebauung wird eine 2,50 m breite Strauchpflanzung entlang der Straße angelegt. Die Artenauswahl erfolgt innerhalb der genannten Sträucher (A2).

Die Grundstücksflächen sind mit einer Baum- und Strauchpflanzung entsprechend der Liste der standortheimische Gehölze zu bepflanzen.
Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleiben und bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,00 m Breite und 1,50 m Höhe zu lagern.

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die bestehende Gehölzpflanzung dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bepflanzungen sind zu ersetzen.

Auf den Erweiterungsfächen ohne höhere Vegetation ist diese entsprechend der nachfolgenden aufgeführten Artenauswahl anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
Zur Verwendung kommen Gehölze entsprechend der Pflanzenliste (Bäume H 3xv.m.Db., STU 16-18 cm, Sträucher 0/100 cm, Zw.).

Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind nur einheimische standorttypische Arten vorzuziehen (siehe Pflanzenliste). Innerhalb der bebauten Grundstücke können diese Obstbäume in der vorgenannten Größe sein.
Freistehende Garagen oder Carports sollten mit Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen bepflanzt werden.

Die Restflächen außerhalb der Bebauung sind als Rasenflächen anzulegen.
Die Bepflanzung mit Koniferen und Nadelgehölzen ist auf max. 10% der notwendigen Gesamtbepflanzung je Grundstück begrenzt.
Thuja-Hecken als Grundstückshecken werden ausgeschlossen.

Standortheimische Gehölze

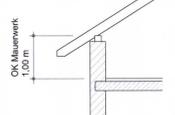
3.2.2 Im gesamten Planungsgebiet sind entsprechend des vorhandenen Bodens standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

- Liste mit Gehölzen und Sträuchern
- a) Bäume
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia
 - Fraxinus excelsior
 - Malus sylvestris
 - Pyrus pyrastris
 - b) Sträucher
 - Cornus sanguinea
 - Cornus mas
 - Corylus avellana
 - Forsythia intermedia
 - Chaenomeles-Hybriden
 - Pyracantha-Hybride
 - Rosa canina
 - Lonicera xylosteum
 - Spiraea in Sorten
 - Symphoricarpos albus
 - c) Hecken
 - Ligustrum in Arten und geschnitten
 - Fagus sylvatica
 - Carpinus betulus
 - d) Obstbäume
 - als Hochstämme 3x verpflanzt m.Db. mit STU 16-18 cm
 - e) Fassadengrün
 - Hydrangea petiolaris
 - Lonicera in Arten
 - Parthenocissus in Arten
 - Hedera helix
 - Wisteria sinensis

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 4 ThürBO)

4.1 Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 25 Grad und einer Höchstdachneigung von 45 Grad auszuführen.
Sonneneinstrahlung und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Diese Anlagen müssen sich untergeordnet in die Dachfläche einfügen und dürfen 50% der Dachflächen nicht überschreiten.
Ein höhenmäßiger Versatz im Firstbereich ist bis 0,30 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 Oberkante Mauerwerk betragen.



4.2 Dachaufbauten

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 Giebeln zum Dachrand von 2,0 m einzuhalten. In Gestaltung und Form müssen sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen.
Dachschritte zur Ausbildung von Terrassen und Loggien sind zulässig.

4.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist als Hartbedachung auszuführen. Ziegel oder Schiefer sind zu bevorzugen. Bituminöse Eindeckungen der Satteldächer sind unzulässig. Ganzengobeln bzw. glasierte Ziegel sind unzulässig.

4.4 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind vorzugsweise zu putzen. Helle Klinkerfassaden sind zulässig. Leuchtfarben oder grelle Farben sind bei Putzen sowie Bauteilen nicht erlaubt.
Sockelausbildungen sind in Putz oder Naturstein auszuführen. Eine Verkleidung mit Fliesen oder Spalklinkern ist unzulässig. Die Sockelhöhe darf 0,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist dem Geländeverlauf anzupassen.
Eine vollständige Verkleidung des Sockelgeschosses mit Natursteinen ist bis OK-Fußb EG zulässig.
Die Gestaltung von Teilflächen der Fassaden mit Natursteinen ist zulässig.
Fassadenverkleidungen mit glänzenden und sonstigen glänzenden Materialien sowie Kunststoffen sind unzulässig.

4.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen als geschlossene Wände sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,50 m betragen, gemessen vom Schnittpunkt der Geländebenkante bis Oberkante Einfriedigung.
Im Bereich der Grundstückszufahrten ist die Einfriedigung zur Sicherung der erforderlichen Sichtdreiecke zurückzusetzen oder auf eine Höhe von 0,5 m zu beschränken.
Gemauerte oder betonierte Sockel dürfen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden.
Als Einfriedigungen sind Holzzäune zugelassen. Laubhecken als Einfriedigungen sind vorzuziehen. Einfriedigungen mit grünem Maschendrahtzaun können außer an der Grundstücksgrenze zur Straße zugelassen werden, wenn er mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt wird.

4.6 Kellerausbildung

Bei Ausführung eines Kellers ist dieser so anzuordnen, daß die Oberkante Kellerdecke (Rohbaumaße) talseitig max. 1,50 m über OK vorhandenem Gelände liegt.
Bei Einordnung einer Einzel- oder Doppelgarage im Kellergeschoss ist eine Abweichung von dieser Geländehöhenfestsetzung für die Zufahrtsbreite ausnahmsweise zulässig.

4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig.
Geländeregulierungen sind nur im unbedingt notwendigen Maß mit einem maximalen Böschungswinkel 1 : 4 zulässig.

5. Allgemeine Hinweise

Bodendenkmale/Bodendenkmale entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" vom 7. Januar 1992, § 16, unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.
An den Buchseiten 1
07333 Unterwellenborn Datum : 13.11.2001

6. Planungsunterlagen:

Bestandsplan Bebauungsgebiet "Über dem Tauschwitz Bach"
Öffentlich best. Vermessungsingenieur Engel, Graf, Wöckel
An den Buchseiten 1
07333 Unterwellenborn Datum : 13.11.2001

VERFAHRENSVERMERKE

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

Saalfeld, den 17.03.03 (Bürgermeister) (Siegel)

Die Bürger wurden gemäß § 3 BauGB beteiligt.

Saalfeld, den 17.03.03 (Bürgermeister) (Siegel)

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2003 gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Saalfeld, den 17.03.03 (Bürgermeister) (Siegel)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Über dem Tauschwitz Bach / Auf den Rödern" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 22.04.2003 bis zum 23.05.2003 während der Dauer öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen, Wünsche, die Auslegung ist jedem schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.

Saalfeld, den 17.03.03 (Bürgermeister) (Siegel)

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat die vorgeschriebenen Annahmen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.08.2003 gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und abgevoigt.

Saalfeld, den 17.03.03 (Bürgermeister) (Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beziehungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.04.2004 übereinstimmen.

Saalfeld, den 14.05.2004 (Leiter des Katasteramtes) (Siegel)

Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Über dem Tauschwitz Bach / Auf den Rödern" in öffentlicher Sitzung am 17.12.2003 mit Beschluß-Nr. 214/03 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt und der Durchführungsvertrag bestätigt.

Saalfeld, den 17.03.03 (Bürgermeister) (Siegel)

Die Genehmigung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Über dem Tauschwitz Bach / Auf den Rödern" wurde mit Beschluß des Thüringer Landesverwaltungsamtes 300-4621-30-073077-WA-Über dem Tauschwitz Bach- am 01.03.2004 mit Nebenbestimmungen erteilt.

Saalfeld, den 03.03.04 (Bürgermeister) (Siegel)

Den Nebenbestimmungen aus der Genehmigung vom 01.03.2004 wurde am 28.04.2004 mit Beschluß des Stadtrates Nr. 80-04 in öffentlicher Sitzung beigetreten. Dieses wurde durch Mitteilung des Thüringer Landesverwaltungsamtes bestätigt.

Saalfeld, den 03.03.04 (Bürgermeister) (Siegel)

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Über dem Tauschwitz Bach / Auf den Rödern" wird hiemit ausgefertigt.

Saalfeld, den 03.03.04 (Bürgermeister) (Siegel)

Die Bekanntmachung der Genehmigung und der Erfüllung der Nebenbestimmungen erfolgte im Amtsblatt Nr. ... von ...
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Über dem Tauschwitz Bach / Auf den Rödern" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen.

Saalfeld, den 03.03.04 (Bürgermeister) (Siegel)

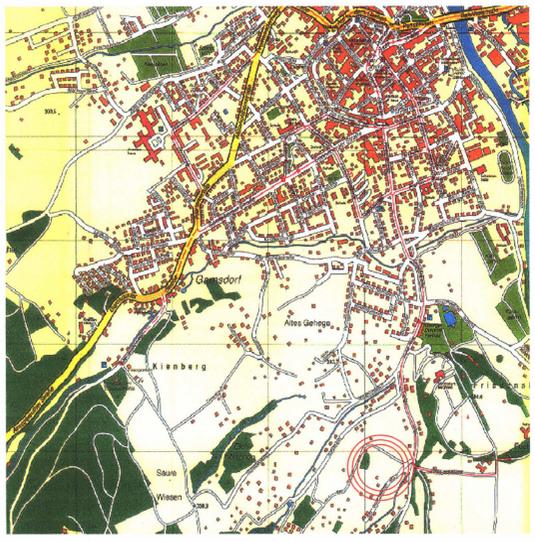
Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt

AZ: 300-4621-30-073077-WA-Über dem Tauschwitz Bach

14. über dem Tauschwitz Bach

Weimar, den 07. Juni 2004

Thüringer Landesverwaltungsamt
Weimarplatz 4 09423 Weimar
Postfach 22-69 09403 Weimar
-54-300-



INGENIEURBÜRO FÜR NEUBAU UND ALTBAUSANIERUNG

SAALFELD: 0367133020 FAX: 03671520416

VOBA Bau GmbH Hammerbrücke
Neue Straße 20
08269 Hammerbrücke

GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohngebiet über dem Tauschwitz Bach / Auf den Rödern"

PROJEKTNR: 565/01
MAßSTAB: 1 : 500
DATUM: 17.12.2003
ZEICHNUNGSNR: A1