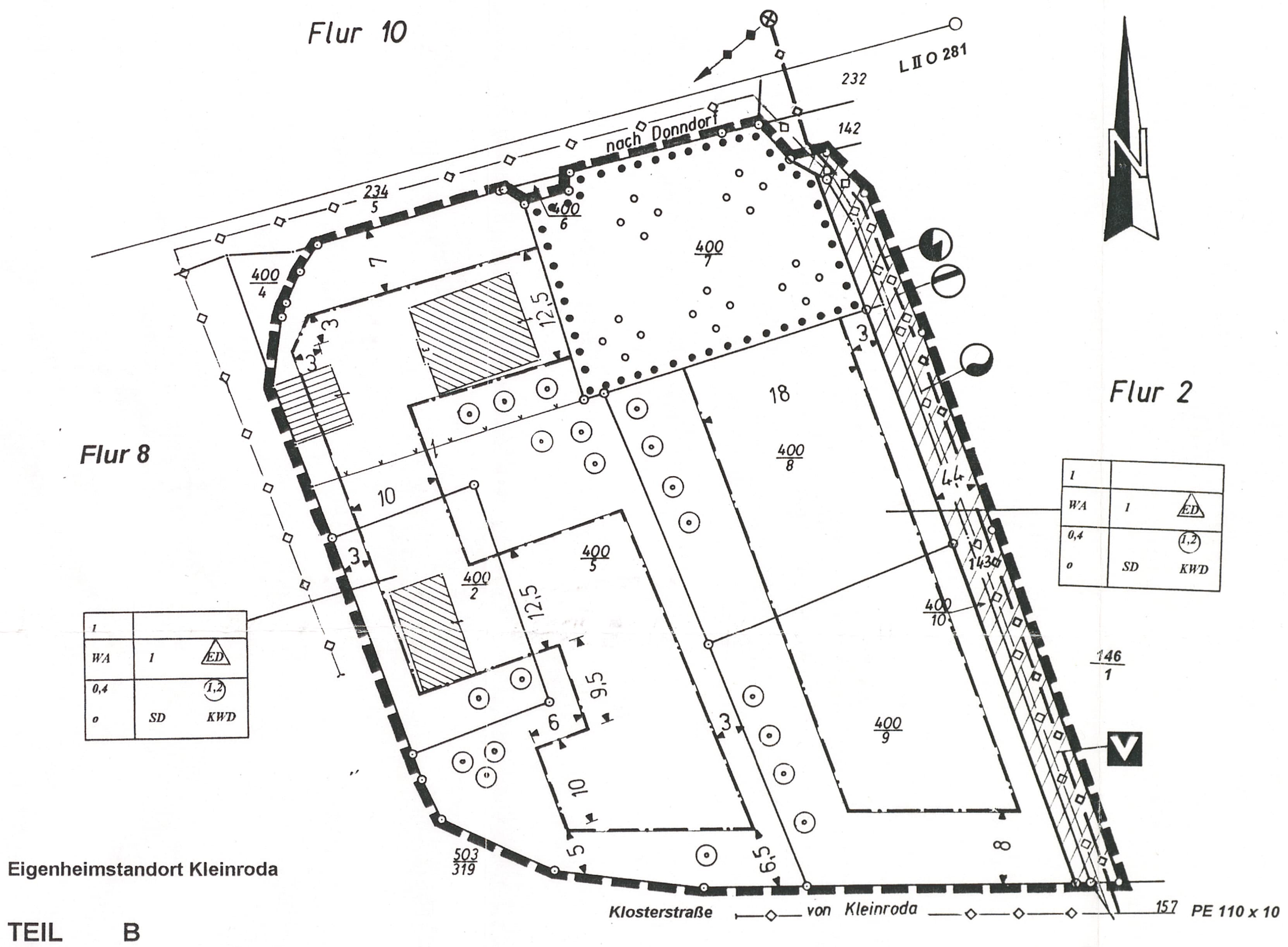
Vorhaben - und Erschließungsplan

Gemeinde Donndorf

"EIGENHEIMSTANDORT KLEINRODA"

Mit integriertem Grünordnungsplan



Eigenheimstandort Kleinroda

TEIL B
I.Planungsrechtliche Festsetzungen

0. Allgemeiner Hinweis

0.1. Rechtsgrundlagen

- Maßnahmengesetz zum Baugesetz (BauGB-Maßnahme G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBL Teil I, S. 622) § 2 Abs. 2 - 7
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleicherungs- und Wohnbauland-gesetzt vom 22.04.1993 (BGBl Teil I, S. 466 - 473).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-gesetzt vom 22.04.1993 (BGBl. S 466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzt vom 22.04.1993 (BGBl S 481 - 482).
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57).
- Die Thüringer Bauordnung vom 03.06.1994 .

0.2. Planunterlagen

- Entwurf Flächennutzungsplan Donndorf 1992
- Flurkarte M 1:200 / 1 : 2 500
- Höhenkarte 1 : 10 000

0.3. Nachrichtliche Übernahmen

0.3.1. Vorhandene Parzellengrenzen laut Planungsunterlagen

0.3.2. Parzellennummer 400/7

0.3.3. vorhandene Bäume

0.3.4. vorhandene Gebäude

0.3.5. vorhandene Zäune

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 16 BauNVO

2.1. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs 1 und 2 BauNVO) festgesetzt
Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse
nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die zulässige
Geschoßfläche anzurechnen.

2.3. Höhenlage baulicher Anlagen
Maßgebend für die eingeschossige Bebauung ist die Traufhöhe:
bei I Geschoß 6,00 m ab OK Straßenbord. Eventuell erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen sind an das vorhandene Gelände anzugleichen.
Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Straßenbordes parallel zum Gebäude gemessen.

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche
3.1. Offene Bauweise O

3.2. Garagen oder andere Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der festgelegten Baulinien bzw.Baugrenzen errichtet werden. Für die eingeschossige Bebauung ist in der Regel Einzelhausbebauung vorgesehen, nur in Ausnahmefällen Doppelhausbebauung. Je nach Grundstückszuschnitt ist für die bessere Ausnutzung von Grund und Boden eine Grenzbebauung für Nebengebäude vorgesehen.

3.3. Das Zusammenlegen von Grundstücken ist möglich, sofern keine Widersprüche zu den getroffenen Textfestsetzungen entstehen.

4. Grünordnung
4.1. Auf privaten Flächen ist auf je 200 m² unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß Artenauswahlliste 1, unter Beachtung des Nachbarschaftsrechtes, anzupflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Art und Standort der Pflanzen sind mit dem Bauantrag und dem Freiflächenplan einzureichen.

4.2. Auswahlliste 1
- Vogelkirsche Prunus avium
- Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorten ,Pflaume, Walnuß) auf stark wachsender Unterlage.

4.3. Zur Grundstückseinfriedung mit lebenden Hecken sollten die Arten:

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Feldahorn	-	Acer campestra oder

spalierartige Obstbaumhecken verwendet werden. Nadelgehölze sind unzulässig.

4.4. Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück sind versickerungsfähig zu gestalten.

4.5. Anliegerstraßen und sonstige Wegeverbindungen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu versehen (unversiegelte Pflasterung oder wassergebundene Decke).

4.6. Die Ausgleichmaßnahme sollten spätestens im Folgeherbst nach Realisierung der Baumaßnahme erfolgen.

Eingriffe, Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich VE-Plan 0,539 ha

private Grundstücksfläche	0,423 ha
öffentliche Grünfläche	0,075 ha
öffentliche Verkehrsfläche	0,041 ha

Nach Forderung der Oberen Naturschutzbehörde ist die Fläche nach folgender Formel zu berechnen:
vorhandene Fläche x ökologischem Bewertungsfaktor des vorhandenen Biotops = Ausgleichsfläche.

Erforderliche Ausgleichmaßnahmen
(0,109ha x 0,1) + (0,324 ha x 0,8) + (0,031 ha x 0,0) + (0,075 ha x 0,9) = 0,338 ha

1. vorhandener Weg	0,109 ha
2. extensives Ackerland	0,324 ha
3. vorh. Gebäudefläche	0,031 ha
4. extensive Obstgarten	0,075 ha

Ausgleichberechnung

Pflasterfläche	0,041 ha x 0,1 = 0,004 ha
Öffentliche Grünfläche	0,070 ha x 0,9= 0,063 ha
private Grünfläche	0,217 ha x 0,4 = 0,087 ha
20 Bäume	0,040 ha x 0,8 = 0,032 ha
(1 Baum; 0,002 ha)	
	0,186 ha

Für 0,186 ha werden auf den einzelnen Grundstücken, einschließlich der befestigten Erschließungsstraßen, Ausgleichsmaßanhmen erbracht.
Die verbleibenden erforderlichen Ausgleichsmaßanhmen (0,152 ha) werden auf dem Grundstück 400/7 Flur 8 realisiert. Die Grundstückseigentümer verpflichten sich die Grundpflege für den extensiven alten Obstgarten zu übernehmen. Darin eingeschlossen ist die Erhaltung des Baumbestandes und drei Ersatzpflanzungen.
Zusätzliche Ersatzmaßnahmen die außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden, sind nicht erforderlich.

Planzeichenerklärung
(nach PlanzVO 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,2)	Geschoßflächenzahl	(GFZ)
0,4	Grundflächenzahl	(GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform

o	offene Bauweise
— · — · —	Baugrenze entlang von Katastergrenzen gelten diese als Bezugslinien
ED	Einzel- und Doppelhäuser
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach

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

Nr.		
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse	Bauweise
Grundflächenzahl Bauweise	Geschoßflächenzahl Dachform	

1		
WA	I	ED
0,4	(1,2)	
o	SD	KWD

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Abwasser
- Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs 6 BauGB)

- unterirdisch hier: vorhanden
- unterirdisch hier: geplant
- oberirdisch

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen hier:Obstbäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung hier: extensiver Obst-Garten

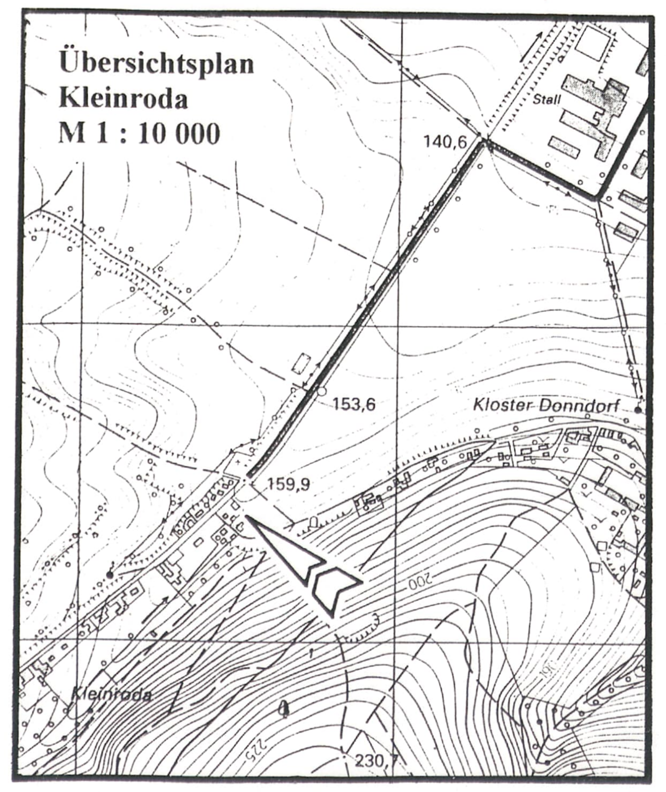
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung
Die vorgegebene Dachneigung liegt zwischen 35° und 45° und bei Dachgauben bis 30°. Die Dachdeckung erfolgt mit Dachziegeln oder Dachsteinen (Ziegelfarbe rot, naturrot). Dachgauben dürfen bis 1/3 der Firstlänge angeordnet werden.

2. Baumaterial
Als Material sollten natürliche Baustoffe, der Umgebung angepaßt, verwendet werden. In Erscheinung treten überwiegend glatte und strukturierte Putzflächen, Holz, Glas, Naturstein, Tonziegel, Dachsteine.

3. Abstandsflächen
Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

Übersichtsplan
Kleinroda
M 1 : 10 000



Verfahrensvermerke

1. Für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Ringleben, den ....
.... (Unterschrift)
Planverfasser

2. Es wird bescheinigt, daß das Flurstück mit seinen Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster vom 16.04.1996 übereinstimmt.
Artern, den 16.04.1996
.... (Unterschrift)
Katasteramt

3. Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 18.01.1995 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und am 28.01.96 im Aushang Stadttafel ortsüblich bekannt gemacht.
Donndorf, den 01.03.96
Siegel — Stellv. Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 07.02.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Donndorf, den 12.02.96
Siegel — Stellv. Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom 04.03.96 bis zum 15.04.96 während folgender Zeiten Mo-Do 8-12 13-15 Fr 8-12 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.02.96 in Amtsblatt bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 13.02.96 bis zum 01.03.96 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.
Donndorf, den 01.03.96
Siegel — Stellv. Bürgermeister

6. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 16.02.96 beteiligt.
Donndorf, den 19.02.96
Siegel — Stellv. Bürgermeister

7. Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Informationsveranstaltung am .... / mit Schreiben vom .... nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. § 55 Abs. 3 BauZVO beteiligt.
Donndorf, den ....
Siegel — Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 3 BauZVO).
Donndorf, den 12.02.96
Siegel — Stellv. Bürgermeister

9. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindeverwaltung in öffentlicher Sitzung am 17.04.96 behandelt.
Donndorf, den 22.04.96
Siegel — Stellv. Bürgermeister

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Gemeindeverwaltung am 17.04.96 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 17.04.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.04.96 wurde gebilligt.
Donndorf, den 22.04.96
Siegel — Stellv. Bürgermeister

11. Die Genehmigung für die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom ...., AZ .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Donndorf, den ....
Siegel — Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom .... AZ .... bestätigt.
Donndorf, den ....
Siegel — Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 .... in .... bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom .... bis zum .... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.
Donndorf, ...
Siegel — Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.30-SDH-013
WA „Kleinroda"
Weimar, den 22. Mai 1996

(Stempel: Thüringer Landesverwaltungsamt 33; Stempel: Ingenieurkammer Thüringen, Klaus Urban 1166-95-BI, Beratender Ingenieur; Stempel: Katasteramt Artern; Siegel: Gemeinde Donndorf)

Planungsbüro
Dipl. - Bauing. Klaus Urban
Architektin Steffi Klimpt
Feldstraße 15, 06556 Ringleben Tel. (0 34 66) 32 26 85 Fax. (0 34 66) 32 26 84
Zweigstelle, Kloster 1 06571 Donndorf Tel. + Fax. (03 46 72) 8 31 88

Vorhaben- und Erschließungsplan
Gemeinde Donndorf
"Eigenheimstandort Kleinroda"
mit integriertem Grünordnungsplan

Maßstab	Bearbeitungsstand	Bearbeiter
1 : 500	April 1996	A. König K. Urban

Gemarkung: Donndorf — Flur 8 und 2
Flurstücke: 400/2; 400/5; 400/7 - 10 und 143, Fläche des Geltungsbereiches: 5390,0 m²