

PLANZEICHEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Algemeines Wohngebiet (Bauweise I)
- Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- TH 35 - 50 m Traufhöhe der baulichen Anlagen über OFF EG
- Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig
- SD Satteldach

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Grenzfiche vorhanden
- Weise vorhanden
- vorhandene Bäume A=Apfel, K=Kirsche
- vorhandener Fichtenbestand
- Neupflanzung Baum aus Planzeile
- Neupflanzung Strauchgruppe aus Planzeile

Sonstige Festsetzungen

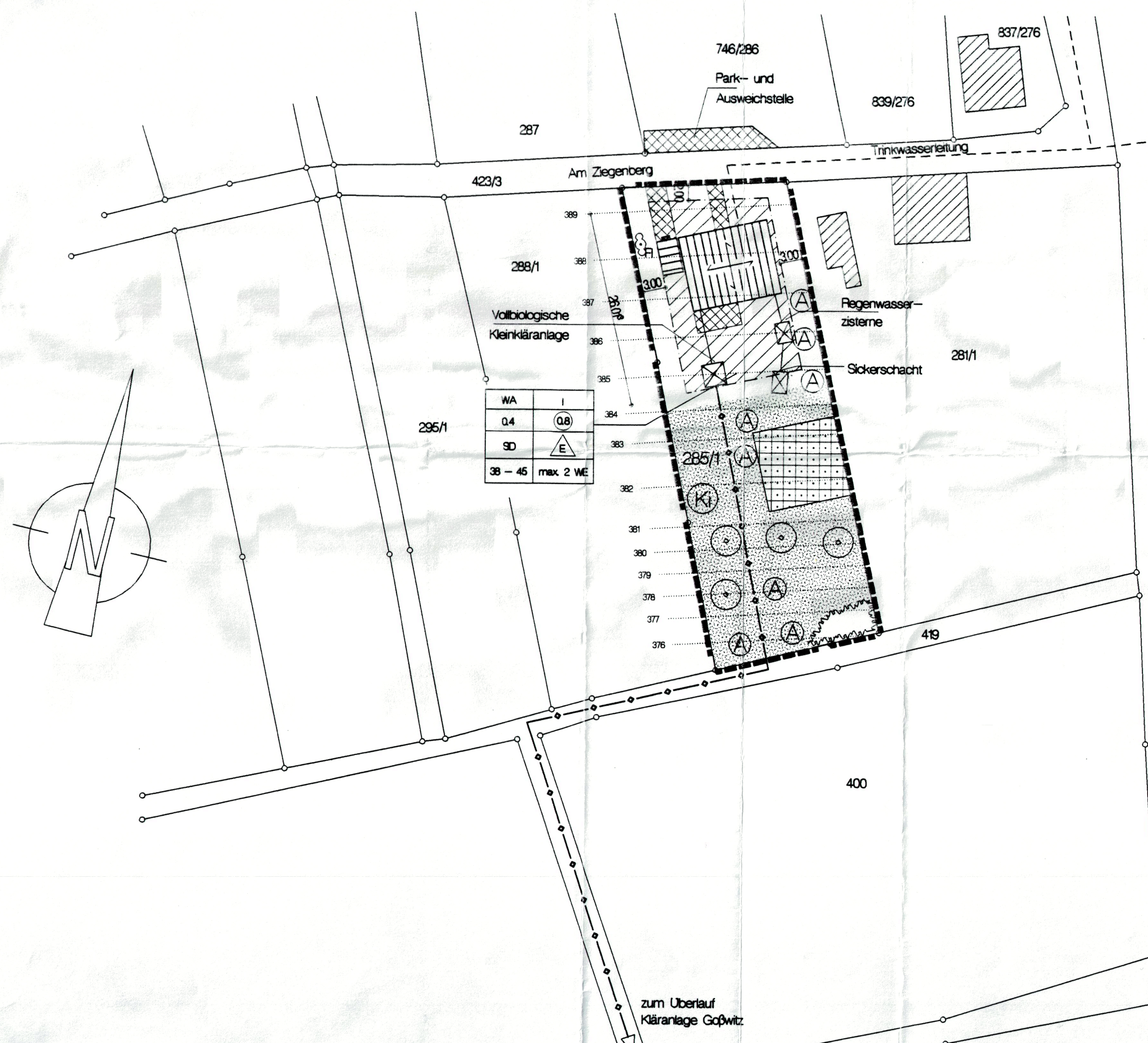
- Gattungsbereich des VBE-Planes
- Maßstab in Meter

Erklärung Nutzungsschablone

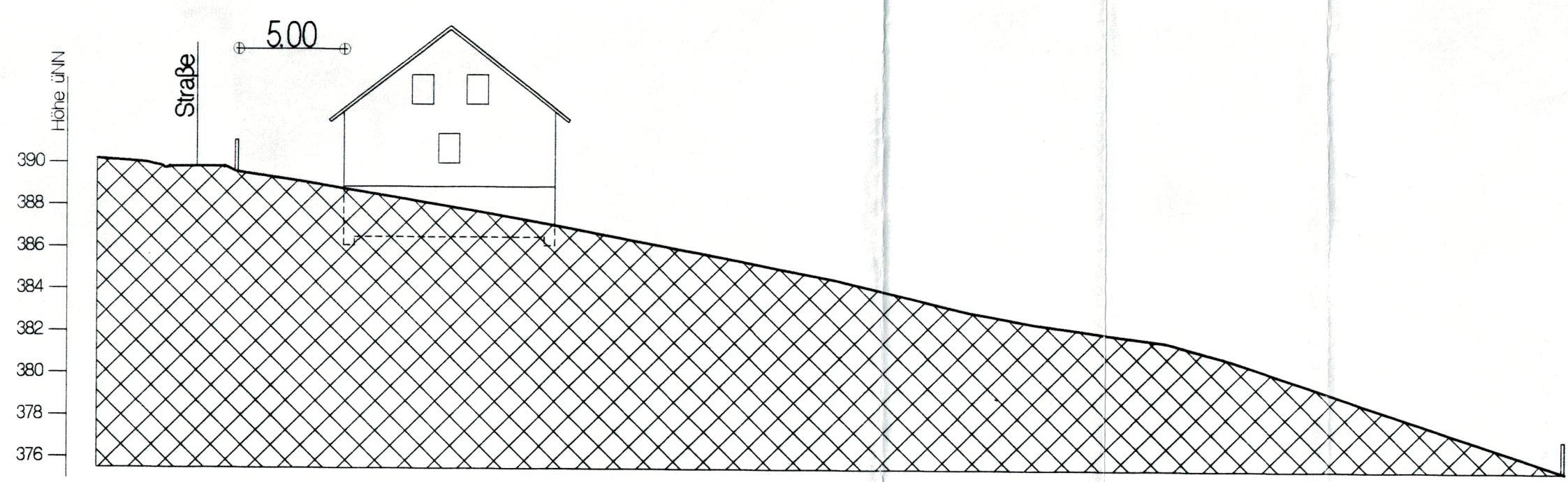
Baugewert	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Dachneigung	max. Wohnungsanzahl

Weitere Nutzungsarten

- Trinkwasserleitung
- Erweiterungseinstellung
- vorh. bzw. geplante Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Entwurf
- Zufahrten, Stellplätze etc. veranlagert
- Höhe mit Höhe ü NN



Gelände-Längsschnitt Grundstück 285/1



Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnhaus „Am Ziegenberg - 285/1“ in Kamsdorf

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) - siehe Planeinschrieb -
Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO sind die nach Abs. 3 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und daher unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) - siehe Planeinschrieb -
 - Bauweise (§ 22 BauNVO) - siehe Planeinschrieb -
E - nur Einzelhäuser zulässig -
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) - Baugrenzen siehe Planeinschrieb -
In begründeten Einzelfällen kann ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde die Überschreitung der Baugrenze um ca. 1,0 m auf zwei Drittel der Gebäudelänge gestattet werden.
 - Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB) - Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.
 - Bindungen für Bepflanzung (§ 9 (1) 25 BauGB) - siehe Planeinschrieb -
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Einzelbäume sind ungefähre Standorte für anzupflanzende heimische Laubbäume. Auf dem Baugrundstück ist mindestens 2 heimischer Laubbäume zu pflanzen.
 - Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB) - Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude ist so zu legen, daß im Bereich von Türen OK Fußboden ca. 20 cm über Gelände liegt. Geländeregulierungen bis 1,50 m (Auf- oder Abtrag) sind zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) - Die Traufhöhe der Gebäude darf höchstens 4,0 m betragen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Sparrenunterkante und Gebäudeaußenseite. Untere Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB) - siehe Planeinschrieb -
Es sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 (1) 1 ThürBO)**
 - Dachform: - siehe Planeinschrieb -
Als Dachform wird das Satteldach vorgeschrieben. Als Ausnahme können im Einvernehmen mit der Gemeinde über untergeordneten Teilschritten der Gebäude Flach- oder Pultdächer zugelassen werden. Die Dachformen benachbarter Grenzbauteile sind aufeinander abzustimmen.
 - Dachneigung: - siehe Planeinschrieb -
Bei zusammenhängenden Grenzbauteilen, auch bei Garagen und Nebengebäuden, sind nur gleiche Dachneigungen zulässig. Garagen und Nebengebäude: Flachdach oder dem Hauptgebäude angepaßte Dachneigung.
 - Dachaufbauten: Dachaufbauten dürfen nicht länger als die jeweils halbe Dachlänge sein und müssen von dem Ortsgang, benachbarten Gauben, Dacheinschnitten, Graten und Kehlen einen Abstand von mindestens 1,30 m einhalten.
 - Dacheindeckung: Die Dächer sind, soweit sie geneigt sind, in mittel- bis dunkelrotem Material einzudecken. Bei Doppelhäusern und zusammengefügten Garagen und Nebengebäuden sind einheitliche Materialien zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Dachbereich der Gebäude sind möglich, sofern sie sich der Dachneigung anpassen und nicht als zusätzliche Aufbauten wesentlich über die Dachfläche hinausragen.
 - Farbgestaltung: Die Außenflächen der baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen Farben gestaltet werden. Es sind nur helle Farbtöne zu verwenden.
 - Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (§ 83 (1) 4 ThürBO) - Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen und überdachten Stellplätzen dürfen nur in wasserundurchlässigen Belagsarten (Rasengittersteine, Schotterterrassen, Ökopflaster, Natur- oder Betonsteine mit 2 - 3 cm Rassenfugen udgl.) befestigt werden.
 - Begrenzung der Oberflächenversiegelung und Gestaltung der ungebauten Flächen überbauter Grundstücke (§ 83 (1) 4 ThürBO) - Freihaltegrad: mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind von einer Versiegelung freizuhalten, um biologische Austauschprozesse und ökologische Wechselwirkungen zwischen dem Erdreich und der Atmosphäre zu gewährleisten.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grünerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung Verwendung finden. Befestigte Flächen, wie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen, Innenhöfe udgl., sind in ihrem Umfang auf das notwendige Maß zu beschränken und dürfen nur mit wasserundurchlässigen Belagsarten (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterterrassen, Natur- oder Betonsteine mit 2 - 3 cm Rassenfugen udgl.) befestigt werden. Asphalt- und Betondecken sind auf privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - Grundstückseinfriedungen (§ 83 (1) 4 ThürBO) - Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in offener Form z. B. als Holzlatenzaun (Staketenzaun oder Lägerzaun), schmiebselernem Gitterzaun, Drahtzaun mit eisernem Rahmen oder als Hecke bis zu einer Höhe von ca. 1,30 m über Straßenebene zulässig. In Verbindung mit den Einfriedungsarten sind Mauersockel bis ca. 40 cm Höhe statthaft. Sie sind auf die Gesamteinfriedungshöhe von ca. 1,30 m anzurechnen.
 - Müllbehälterstandplätze (§ 83 (1) 4 ThürBO) - Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen und ggf. abzupflanzen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum als solche nicht erkennbar sind.
 - Vorgartengestaltung (§ 83 (1) 4 ThürBO) - Die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden (Vorgärten) sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zugänge als Grünflächen, die mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden können, anzulegen und zu unterhalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen BauGB § 9 (1 a)

- Maßnahmen zur Eingriffsminderung
 - M1 Schutz der in Eingriffsnähe befindlichen Bäume nach DIN 18220
 - M2 Regenwassersammlung in Zisternen (pro 100 qm bebauter Fläche mind. 3 m³ Speichervolumen) und Versickerung eventuell auftretender Überläufe vor Ort
- Ausgleichsmaßnahmen
 - A1 Neupflanzung einer naturnahen Hecke im Süd-Osten des Grundstücks
 - A2 zusätzliche standortgerechte Gehölzpflanzungen entsprechend Pflanzbindung - dabei Pflanzung von mind. 2 Laubbäumen u. 2 Sträuchern je Grundstück
 - A4 Sämtliche Baumaßnahmen (Lagerplätze etc.) müssen nach Abschluß der Baumaßnahmen wieder dem ursprünglichen Zustand entsprechend hergestellt werden.

- 4. Hinweise**
- Bodenschutz** - Bei Baumaßnahmen anfallender Oberboden (Mutterboden) ist sorgfältig und schonend aufzunehmen, zwischenzulagern und soweit wie möglich im Planungsgebiet zur Geländegestaltung wieder zu verwenden.
 - Denkmalschutz** - Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde (Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o. ä.) oder Befunde (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten o. ä.) angetroffen werden, ist die Archaische Denkmalpflege zu verständigen. Die Möglichkeit der Fundbergrung und Dokumentation ist einzuräumen.
 - Grünordnung**
 - M3 sachgerechte Lagerung der entfernten Gehölze für spätere Ausgleichspflanzungen
 - M4 sorgfältige Trennung von Ober- u. Unterboden (bei standort eigenem Substrat sowie bei Fremdboden) und Lagerung in Baustellennähe
 - M5 Wiedereinbau von standort eigenem Boden unter Beachtung der Horizontabfolge (Unterboden / Oberboden)
 - M6 Bevorzugung von Teilversiegelung zur Befestigung der Zufahrten und Stellplätze (Rasengittersteine, Fugengpflaster, Natursteinpflaster, Schotterterrassen, Kies)
 - M7 Verminderung des Einsatzes von Mineraldüngern, stattdessen Bevorzugung von org. Düngern (Gründung, Mist, Mist, Komposterde)
 - Begrünung von baulicher Nebenanlage mit Flachdächern (Garagen, Carports od. Schuppen)
 - A5 Pflegeunterstützung in den Gärten, d.h.:
 - Bessern von spontan auftretender Vegetation (Wildkräuter) an tolerierbaren Stellen (z.B.: auf Stellplätzen, Fußwegen, in Gartenecken etc.)
 - Unterlassung von Herbizid- und Insektizid - Einsätzen
 - Bessern des Herbstlaubes in Teilbereichen
 - Pflanzschnitt bei Obstbäumen, danach regelmäßiger jährl. Erziehungsschnitt, später nur noch Auslichtungsschnitt in mehrjähr. Turnus
 - ggf. Heckeneckschnitte
 - Bei größerer Ausfallrate der Gehölzpflanzungen sind Nachpflanzungen vorzunehmen
 - ein- bis zweischichtig Wiesenmahd, evtl. Frühschnitt im Mai zur Förderung des Kräuterreichtums und Spätschnitt im Frühjahr
 - Die Bebauung ist so vorzunehmen, daß sich das Wohngebiet harmonisch in das vorhandene Relief und die örtliche Gegend einfügt. Nicht bebauete Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und zu erhalten.

Pflanzbindung

Pflanzliste

- Laubbäume:
- Apfel in Sorten
 - Bergahorn
 - Birne in Sorten
 - Eberesche
 - Elsbere
 - Feldahorn
 - Hainbuche
 - Kirsche / Pflaume / Mirabelle
 - Sommerlinde
 - Thür. Mehlbeere
 - Traubeneiche
 - Weißbirke
 - Wilderlinde
 - Walrusbaum
- Malus spec.
 - Acer pseudoplatanus
 - Pyrus spec.
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Cerasus / Prunus spec.
 - Tilia platyphyllos
 - Sorbus x Th Fastigiata
 - Quercus petraea
 - Betula pendula
 - Tilia cordata
 - Juglans regia
- Sträucher:
- Alpen - Johannisbeere
 - Apfelrose
 - Bibernellrose
 - Brombeere
 - Flieder
 - Haseinuß
 - Rubus idaeus
 - Hundsrose
 - Kornelkirsche
 - Kreuzdorn
 - Liguster
 - Pfaffenhütchen
 - Roter Hartriegel
 - Rote Heckenkirsche
 - Sauerdorn
 - Schlehendorn
 - Schneeball
 - Schwerzer Holunder
 - Zweigflügler Weissdorn
 - Eingrifflicher Weissdorn
- Ribes alpinum
 - Rosa rugosa
 - Rosa pimpinellifolia
 - Rubus spec.
 - Syringa vulgaris
 - Corylus avellana
 - Rubus idaeus
 - Rosa canina
 - Cornus mas
 - Rhamnus cathartica
 - Ligustrum vulgare
 - Eryonymus europaea
 - Cornus sanguinea
 - Lonicera xylosteum
 - Berberis vulgaris
 - Prunus spinosa
 - Viburnum opulus
 - Sambucus nigra
 - Crataegus laevigata
 - Crataegus monogyna

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Kamsdorf hat am 04.09.1998 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde vom 04.09.1998 bis öffentlich bekanntgemacht.
Kamsdorf, 10.09.1998 (Ort, Datum, Siegelabdruck) *[Signature]* Der Bürgermeister
- Die Gemeinde Kamsdorf hat am 03.09.1998 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist durch Aushang am 03.09.1998 bekanntgemacht.
Kamsdorf, 10.09.1998 (Ort, Datum, Siegelabdruck) *[Signature]* Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kamsdorf, 10.09.1998 (Ort, Datum, Siegelabdruck) *[Signature]* Der Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.09.1998 übereinstimmen.
Kamsdorf, 10.09.1998 (Ort, Datum, Siegelabdruck) *[Signature]* Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 08. Sept. 1998 erteilt. Az.: 210 - 4621.30 - SLF - 036 - WA
Kamsdorf, den 14.09.1998 Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Kamsdorf, den 14.09.1998 Der Bürgermeister (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.10.1998 im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Kamsdorf ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.10.1998 in Kraft getreten.
Kamsdorf, den 01.10.1998 Der Bürgermeister (Siegel)

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210 - 4621.30 - SLF - 036 - WA
am 08. Sep. 1998
Weimar, den 08. Sep. 1998

Änderungen

Index	Name	Änderung	Datum/Unterschrift

Planungsstand: 5. 9. 1998

PROJECT Ingenieurbüro GmbH
Am Gewände 3
07333 Unterwellenborn
Tel. 03671/67460 Fax 03671/674634

GENEHMIGUNG
Auftrags-Nr.: KA 96305

Auftraggeber: Fam. Krüger
(Bauherr) Sandwiesen 39, 07333 Unterwellenborn

Bauvorhaben: Wohnhaus "Am Ziegenberg - 285/1"

Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan mit integ. Grünordnung
Plan-Nr.: 96305-1-B-011

Erstellt durch: *[Signature]*
Bauherr: *[Signature]*

Maßstab: 1:500 / 1:250
Ausfertigungsnummer: *[Signature]*
CAD-Nr.: ka305d06
Bohr.: 5. 8. 98 *[Signature]*
Gepr.: *[Signature]*

Stefan Roszkranz
1081-95-BV
VERFAHRENSVERMERKE