

Gemeinde Unterwellenborn / Landkreis Saalfeld - Rudolstadt

Vorhaben - und Erschließungsplan

„Heinrich - Heine - Strasse“

M 1 : 500 Anlage 1

Textteil zum Vorhaben - u. Erschließungsplan

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2251), zuletzt geändert d. d. Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungs-gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 456)
Mahnmaßengesetz (BauGB-Mahnmaß) Artikel 2 Wohnungsbauverleihungsgesetz - WoBauVerl - i. d. F. vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 522)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungs-gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 456)
Planzonenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Thüringer Bauordnung vom 3.6.1994 (IGBl. Nr. 19 S. 553)
Thüringer Kommunalordnung vom 18.8.1993 (OVEK S. 501)

Angefertigt Metzingen, den 5.7.1995
Der Gemeinderat hat am 7.12.1994 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.
Der Gemeinderat hat am 08.11.95 den Vorhaben - u. Erschließungsplan in der Fassung vom 06.07.95 durch Beschluss des Gemeinderates genehmigt.
Der Gemeinderat hat am 08.11.95 den Vorhaben - u. Erschließungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 06.07.95 durch Beschluss des Gemeinderates genehmigt.
Der Gemeinderat hat am 08.11.95 den Vorhaben - u. Erschließungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 06.07.95 durch Beschluss des Gemeinderates genehmigt.
Der Gemeinderat hat am 08.11.95 den Vorhaben - u. Erschließungsplan gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 06.07.95 durch Beschluss des Gemeinderates genehmigt.

Der Vorhaben - u. Erschließungsplan wurde mit Verlegung vom ... Az ... genehmigt.
Ausfertigung der Zeichnungen u. Textliche Inhalt dieses Vorhaben - u. Erschließungsplanes stimmt mit dem Satzungsplan vom 08.11.95 überein.
Unterwellenborn, den 08.11.95
Bürgermeister

Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Vorhaben - u. Erschließungsplanes gemäß § 12 des Baugesetzbuches ist am 05.06.96 erfolgt.
Unterwellenborn, den 05.06.96
Bürgermeister

Anerkennung: Saalfeld, den 20.11.1995
Vorhaben - u. Erschließungsplan
Lokal Wohnverleihungsgebiet

Die Teilsatzung des Grenzwahlungsplans vom 02.04.96 sowie der Maßstab zum Durchführungsvertrag sind Bestandteil dieses Vorhaben - und Erschließungsplanes.
Wemar, den 23. Feb. 1995
Bürgermeister

- ### Zeichenerklärungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse - Zwischeng-
Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze -
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschäftlichkeitszahl
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Offene Bauweise
Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig -
Offene Bauweise - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig -
Baugrenzen
Verkehrsflächen
Gehweg
Fahrbahn
Fußweg
Öffentliche Parkplätze
Flächen für Versorgungsanlagen
Umformstation
Hauptversorgungsleitungen
Fremdgeleitungen
Elektrische Freileitungen
Grünflächen
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i. S. von § 127 (2) 4 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft
Pflanzgebiet für heimische großkronige Laubbäume
Sonstige Pflanzzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben - u. Erschließungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
Garagen / Carport
Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfruchtstrich u. Richtung der Gebäudehauptseiten -
Hauptfruchtstrich wahlweise
Dachform - Satteldach
Dachneigung
Höhenlinien
max. ZWE
Maximale Wohneinheiten (EH=Einzelhaus, DH=Doppelhaus, RH=Reihenhaus)
Stellplätze
Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
Grundstücksgrenzen unverbindlich (Auffüllungsverschiebung)
Private Kinderspieleplätze
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschränkungen dem Landratsamtsregister nach dem Stand vom 2.1.1995 übereinstimmen.
Saalfeld (Saale), den 27. Feb. 1996
Kommunales Landratsamt
- Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az: ...
Wemar, den 23. Mai 1995

- ### Schema der Nutzungsschablonen
- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------|------------------------|
| GRZ | |
| Dachform | Bauweise |
- Abgrenzung
Zahl der Wohneinheiten
- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO):
- siehe Flaneierschrieb -
In "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO sind die nach Abs. 3 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und daher unzulässig.
Bei der Ermittlung der Geschosshöhe bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (§ 4a (4) 3 BauNVO). Die Geschosshöhe kann um die Geschosshöhe zweier Geschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO):
- siehe Flaneierschrieb -
Bei der Ermittlung der Geschosshöhe bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (§ 4a (4) 3 BauNVO). Die Geschosshöhe kann um die Geschosshöhe zweier Geschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).
- 2.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO):
- siehe Flaneierschrieb -
Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
Offene Bauweise - nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- 2.1.4 überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):
- Baugrenzen siehe Flaneierschrieb -
In begründeten Einzelfällen kann ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde die Überschreitung der Baugrenzen um ca. 1,00 m auf zwei Drittel der Gebäudehöhe gestattet werden.
- 2.1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauNVO):
- siehe Flaneierschrieb -
Die Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfruchtstrich und Fächtung der Gebäudehauptseiten - hat entsprechend den Eintragungen in der seichterlichen Darstellung zu erfolgen. In begründeten Einzelfällen kann ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Abweichung bei einzelnen Gebäuden zulässig sein.
- 2.1.6 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO):
Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind, soweit es sich um bauliche Anlagen (Nebengebäude) handelt, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. In begründeten Einzelfällen können im Einvernehmen mit der Gemeinde bauliche Anlagen für die Unterbringung von Müllbehältern gestattet werden.
- 2.1.7 Garagen und überdeckte Stellplätze - Carport - (§ 9 (1) 4 BauNVO):
Garagen und überdeckte Stellplätze sind, soweit in der seichterlichen Darstellung nicht anders bestimmt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von der Straßengrenzenlinie muss mindestens 2,0 m betragen. Carports und Carportanlagen müssen mindestens 2,0 m von der Straßengrenzenlinie als offene Stellplätze ohne Einfriedigungen bzw. Tore entlang der Straßengrenzenlinie angelegt werden.
Bei einer Wohnfläche von ca. 3 Wohneinheiten sind im Ausnahmefall für die notwendigen Stellplätze (mindestens je Wohneinheit 1 Stellplatz) in einer Tiefgarage auf dem Grundstück nachzuweisen.
Die Tiefgarage ist auch im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen möglich.
- 2.1.8 Verkehrsflächen (§ 3 (1) 5 BauNVO):
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Verkehrsraumgestaltung ist nicht Bestandteil des Vorhabens und der Ausführung. Die Gestaltung und Auslegung der Verkehrsflächen wird nach Vorlage der Grundstücksteilung in einem besonderen Ausführungsplan festgelegt.
- 2.1.9 Bepflanzungen, Stützmauern und Einfriedigungen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 2c BauNVO):
Aufstellungen, Abräumungen, Einfriedigungen und Stützmauern sind, soweit sie nur der Herstellung des Straßenschnitts erforderlich sind, auf Grundstücksreitern auf den Baugrundstücken entschädigungsfrei zu dulden.
- 2.1.10 Bindungen für Bepflanzung (§ 3 (1) 2b BauNVO):
- siehe Flaneierschrieb -
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Einzelbäume sind ungefähre Standorte für heimische großkronige Laubbäume. Auf den Grundstücken ist weiterhin auf je 100 qm nichtüberbaubarer Fläche mindestens 1 heimischer Laubb Baum zu pflanzen.
- 2.1.11 Höhenlage der Gebäude (§ 3 (2) BauNVO):
Die Höhenlage der Gebäude wird nach Vorlage der Katasterkarte mit verbindlicher Grundstücksenteilung durch Erstellung von Straßenschnittplan im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.
Die Höhenlage der Gebäude ist an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauNVO) zu knüpfen.
- 2.1.12 Anschließung der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauNVO):
- siehe Flaneierschrieb -
In der seichterlichen Darstellung eingetragene Ein- und Ausfahrtverbote sind Verkehrserschließungen der Grundstücke nicht zulässig.
- ### 2.2 Bauweise (§ 23 (1) 1 BauNVO)
- 2.2.1 Dachform:
- siehe Flaneierschrieb -
Als Dachform wird das Satteldach vorgeschrieben. Als Ausnahme können im Einvernehmen mit der Gemeinde über eine Flach- oder Walddachform zugelassen werden. Die Dachformen benachbarter Objekte sind aufeinander abzustimmen.
- 2.2.2 Dachneigung:
- siehe Flaneierschrieb -
Auf einem Grundstück ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Bei zusammenhängenden Gebäuden sind nur gleiche Dachneigungen statthaft. Garagen und Nebengebäude Flachdach oder dem Hauptgebäude angepaßte Dachneigung, bei Nebengebäuden sind nur gleiche Dachneigungen zulässig.
- 2.2.3 Dachaufbauten:
Dachaufbauten dürfen nicht länger als die jeweils halbe Dachneigung sein und müssen von den Ortsgrenzen, benachbarter Gärten, Dachneigungen, Orten und Stellen einen Abstand von mindestens 1,30 m einhalten. In der geneigten Dachfläche liegende Dachflächen dürfen in einzelnen 1,50 m, in der Summe jedoch 10 % der Dachfläche, nicht übersteigen.
- 2.2.4 Dachneinschnitte:
Dachneinschnitte sind nur auf der dem öffentlichen Verkehrsfläche (Drückungstrasse) abgewandten Gebäudeseite zulässig. Sie dürfen insgesamt nicht länger als 1/4 der Dachneigung sein und müssen von den Ortsgrenzen einen Mindestabstand von 1,50 m haben.
- 2.2.5 Dachüberstände:
Dächer sind mit einem allseitigen Dachüberstand von mindestens 20 cm bis höchstens 20 cm auszuführen. Bei Eingangsüberdächern, Terrassen und Balkonen kann das Höchstmaß überschritten werden.
- 2.2.6 Farbe der Gebäudeinnsicht:
Die Dächer sind, soweit sie geneigt sind, in hell- bis dunkelrotem Material einzudecken. Gelände- oder schwarze Materialien sind unzulässig. Bei Doppelhäusern, Hausgruppen und zusammengefaßten Garagen sind einheitliche Materialien zu verwenden.
- ### 2.3 Ausere Gestaltung (§ 23 (1) 1 BauNVO)
- 2.3.1 Gebäudehöhe:
Die Traufhöhen der Gebäude dürfen höchstens betragen bei Zahl der Vollgeschosse:
II = 3,00 m
III = 4,00 m
IV = 4,30 m
Es darf über dem schrägen Traufbereich von Gebäudehäuse und Sparrenunterkante, Untere Gesäßhöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe, bei Gebäuderückwänden kann eine größere Traufhöhe zugelassen werden.
- 2.3.2 Farbgestaltung:
Die Außenflächen der Gebäude dürfen nicht in grellen Farben gestaltet werden. Es sind nur helle Farbtöne zu verwenden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Außenwände einheitlich zu gestalten.
- ### 2.3 Stellplätzenflächen (§ 9 (1) 4 BauNVO)
- Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen und überdeckten Stellplätzen (Carport) im Anschluß an die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die Tiefgaragenanlagen sind in einer Tiefe von mindestens 2,0 m nicht gegen die Zufahrtsstraße einzuzäunen. Eine Absperrung mit Toren, Sicherheitketten, Schlagbäumen ugl. ist unzulässig.
- ### 2.4 Antennen:
- Auf Gebäuden im Sinne der Landesbauordnung ist nur eine Außenantenne zulässig.
- ### 2.5 Versorgungsleitungen:
- Neuzuziehungsleitungen sind zu verbergen.
- ### 2.6 Vorgartengestaltung (§ 23 (1) 1 BauNVO)
- Die Flächen zwischen den Straßengrenzenlinien und den Gebäuden (Vorpärten) sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge als Grünflächen, die mit heimischen Blumen und Strauchwerk bepflanzt werden können, anzulegen und zu unterhalten.
- ### 2.7 Gestaltung der befestigten Flächen (§ 23 (1) 1 BauNVO)
- Die privaten PKW-Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten dürfen nur in wasserdurchlässigen Belagarten (Kies, Splitt, Splitt, Schotter, Natur- oder Betonsteine mit > 3 cm Splittfugen ugl.) befestigt werden.
- ### 2.8 Begrenzung der Oberflächenversiegelung (§ 23 (1) 1 BauNVO):
- Freihaltegründ: mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind von einer Versiegelung freizuhalten, um biologische Austauschprozesse und ökologische Wechselwirkungen zwischen dem Boden und der Atmosphäre zu gewährleisten.
- ### 2.9 Grundflächeninfridigungen (§ 23 (1) 1 BauNVO):
- Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in offener Form z.B. als Metallzaun (Staketens- oder Jalousie) oder als bepflanzen Weidenzaun bzw. als Stiege bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m über Straßenniveau zulässig. In Verbindung mit den Einfriedigungen sind Mauersockel bis ca. 30 cm Höhe statthaft und sind auf die Gesamhöhe von ca. 1,50 m anzureichen.
- ### 2.10 Müllbehälterstandplätze (§ 23 (1) 1 BauNVO):
- Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen, und gegebenenfalls abzufügen, das sie vom öffentlichen Straßenraum als solche nicht erkennbar sind.
- ### 3. Hinweise:
- 3.1 Gestaltungsplan:
Zu jedem Bauantrag ist ein Grünflächenleistungsplan mit der Eintragung der Belagematerialien, der Bepflanzung und der Funktion der Freiflächen vorzulegen.
- 3.2 Bodenschutz:
Bei Baumaßnahmen anfallender oberer (Mutterboden) ist sorgfältig und schonend aufzunehmen, zwischenzulagern und soweit wie möglich im Planungsbereich zur Geländegestaltung (Bepflanzung) wieder zu verwenden.
- 3.3 Denkmalschutz:
Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde (Steinwerkzeuge, Tonzerbchen, Metallteile, Knochen o.ä.) oder Befunde (Gräber, Mauern, Brandschichten o.ä.) angetroffen werden, ist die archaische Denkmalschutz zu verständigen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

