INHALT DER 1. ÄNDERUNG
des Vorhaben-und Erschließungsplanes

- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Reduzierung der Stellplatzfestsetzungen
- Änderung der Bauweise von Doppelhäusern in offene Bauweise
- Ausgrenzung des Flurstück 366/4 aus dem räumlichen Geltungsbereich

GEÄNDERT AM 14.02.1995 BEARBEITER : Dipl.Ing. H.D. Ommer

INHALT DER 2. ÄNDERUNG
DES VORHABEN– UND ERSCHLIEßUNGSPLANES

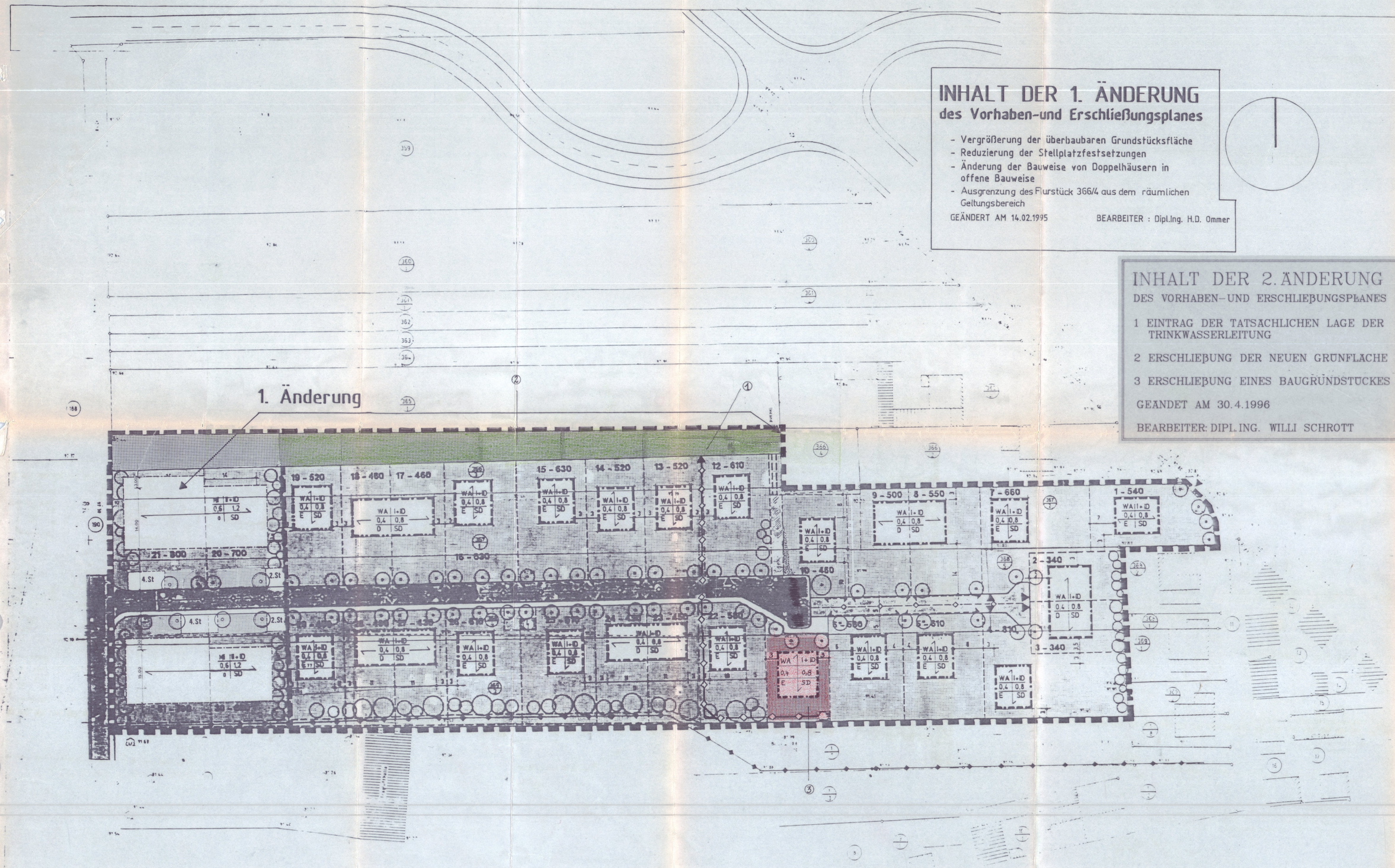
1 EINTRAG DER TATSÄCHLICHEN LAGE DER TRINKWASSERLEITUNG

2 ERSCHLIEßUNG DER NEUEN GRÜNFLÄCHE

3 ERSCHLIEßUNG EINES BAUGRÜNDSTÜCKES

GEÄNDET AM 30.4.1996

BEARBEITER: DIPL. ING. WILLI SCHROTT



Festsetzungen, Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2-11 BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt. Im westlichen Teil wird Mischgebiet (MI - § 6 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Grundwassergefährdende Anlagen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl wird im WA mit 0,4 die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Die Geschossigkeit wird im WA mit einem Geschoß und der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus festgesetzt.

2.3 Die Grundflächenzahl wird im MI mit 0,6 die Geschoßflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

2.4 Die Geschossigkeit wird im MI mit zwei Geschossen und der Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

3.1 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden grundsätzlich auch die baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO einbezogen.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1 Es wird eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt.

5. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf maximal in 0,80 m Höhe über dem natürlichen Gelände vor dem Hausgrund ausgeführt werden.

6. Stellplätze Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze bzw. Garagen sind im WA nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Vorzugsweise sollten auf den Grundstücken Garagen innerhalb der Bauflächen, integriert in das Wohngebäude vorgesehen werden.
Die Realisierung von Stellflächen ist innerhalb der Bauflächen ebenfalls möglich.

6.2 Die Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung im MI sind nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen realisierbar. Die Stellplätze können als gesammelte Anlage Carports aufgenommen werden.
Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Für die Anzahl der auf den Grundstücken entstehenden privaten Parkstellflächen sind entsprechend der Festsetzungen des Grünordnungsplanes Bäume entsprechend der Anerkennung der Anerkennung der Anzahl der Parkstellflächen (jeweils für Autostellplätze) zu pflanzen. Ausgenommen sind jedoch auch Einstellplätze über Garagen.

7. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Innerhalb der Sichtdreiecke an der westlich gelegenen Zufahrt ist jegliche, in dem dafür gekennzeichneten Vorgartenbereich (WA) vorhandene Bepflanzung, Einfriedungen, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Aufschüttungen über 0,8 m Höhe sowie Einfriedungen über 0,8 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz über 2,5 m Höhe.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Die Vorgartenbereiche sind als Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesnaturschutzgesetz auszuweisen.
Auf der Grünfläche sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes, Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text, Punkt 2.2 zu beachten.

8.2 Die Einrichtungsmaßnahmen und Bepflanzungen über im unterirdischen Anschluß im Bereich der Bauflächen zulässig.

9. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die ausgewiesenen Flächen dienen der Wartung der unterirdischen Elektrofreileitung bzw. der vorhandenen Trinkwasserleitung.

9.2 Werden diese Leitungen in den Bereich Straße bzw. öffentliche Grünfläche verlegt, verbleiben die Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken.

10. Vorkehrungen zum Emissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die Lärmimmissionsrichtwerte gem. VDI 2058 sind einzuhalten:

	WA	MI
tagsüber	55 dB	60 dB
nachts	45 dB	45 dB

10.2 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur in befestigten Bereichen erlaubt.

11. Pflanzgebote, Pflanzerhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Für die Bepflanzung der Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

11.2 Die Realisierung der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Ersatzmaßnahmen sind in einem Erschließungsvertrag festzulegen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung (§ 83 Abs. 1 BauO)

1.1 Die Verkleidung der Fassaden mit glänzenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig.
Die Verblendung der Fassaden mit Fliesen ist unzulässig.
Ausgenommen sind Fassadenflächen von Wintergärten.

2. Dachform Dachgestaltung (§ 83 Abs. 1 BauO)

2.1 Die Dachausbildung wird als Satteldach festgesetzt.
Zulässig sind auch das Walmdach, das Krüppelwalmdach und das Zeltdach.
Untergeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachaufbauten und liegende Dachfenster werden ausgeschlossen.

2.2 Die Dachneigung ist von 38 bis 45 Grad zulässig. Technisch notwendige Flachdächer können Dachneigungen von 25 bis 60 Grad haben.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 83 Abs. 2 BauO)

3.1 Gartenwege sind so auszuführen, daß Oberflächenwasser versickern kann.

3.2 Befestigte Nebenflächen im Freien sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung oder ungefugten Oberfläche zu versehen.

4. Einfriedungen (§ 83 Abs. 2 BauO)

4.1 Zulässig sind Hecken und Zäune in Holz oder Maschendraht mit dunkler Farbgebung und einer maximalen Höhe von 0,80 Meter.
Wird Maschendraht gewählt, ist ist dieser mit einer Hecke zu bepflanzen.
Schmiedeeisen- oder andere Metallzäune und Mauern aus Kunststoff, Betonsteinen und nicht zulässig.

5. Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 BauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Werbeanlagen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
Werbeanlagen dürfen nicht in grellen Farben gestaltet werden.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

6. Geländeveränderungen und Stützmauern (§ 83 Abs. 2 BauO)

Geländeveränderungen sind nur zulässig, wenn sie der Gestaltung des Grundstückes dienen.
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

III. Kennzeichnungen

1. Kulturdenkmale (§ 3 Abs. 4 BauGB)

Bei Auffinden von Bodendenkmalen oder auffälligen Funden ist der Fund unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

Satzung der Gemeinde Grabsleben über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 für das Wohngebiet "Wiesenweg"

Aufgrund des § 7 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt III des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885, 1021) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.09.93
und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 für das Gebiet "Wiesenweg"
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1 : 500
Rechtsgrundlagen

Teil B - Textliche Festsetzungen
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Kennzeichnungen

Teil C - Grünordnungsplan
Planzeichnung Maßstab 1 : 500
Textliche Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Aufstellungsvermerk
Aufstellung nach § 2 Abs. 1 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung vom 25.06.93

Datum 25.06.93

Anzeige des Aufstellungsbeschlusses an das Landesverwaltungsamt, Abteilung Regionalplanung nach § 246 a BauGB

Datum 25.06.93

Einholung der Stellungnahmen (Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB

Datum 25.06.93

Auslegungsvermerk
Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt
Ortsübliche Bekanntmachung vom 25.06.93 bis 18.07.93

Datum 25.06.93

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt
Ortsübliche Bekanntmachung vom 25.06.93 bis 18.07.93

Datum 25.06.93

Beteiligung der Nachbargemeinden
Einholung der Stellungnahmen vom 25.06.93 bis 18.07.93

Datum 25.06.93

2. Auslegungsvermerk
Entwurf gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt am 17.08.93
Ortsübliche Bekanntmachung vom 17.08.93 bis 17.09.93

Datum 17.08.93

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
Einholung der Stellungnahmen vom 17.08.93 bis 17.09.93

Datum 17.08.93

2. Beteiligung der Nachbargemeinden
Einholung der Stellungnahmen vom 17.08.93 bis 17.09.93

Datum 17.08.93

Feststellungsvermerk
Die Gemeindevertretung hat nach § 10 BauGB und § 1 BauGB die Bedenken und Anregungen der Bürger geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Abwägungsbeschluß vom 10.09.93

Datum 10.09.93

Satzungsbeschluß
Die Gemeindevertretung beschließt den Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A und der Begründung Teil B nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB als Satzung.
Satzungsbeschluß vom 10.09.93

Datum 10.09.93

Genehmigungsvermerk
Die Satzung wird hiermit gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB genehmigt.
Az: 220-4621.30-GTR-220-MIWd_Wiesenweg

Datum 30.11.93

Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen:
220-4621.30-GTR-220-MIWd_Wiesenweg

Bekanntmachungsvermerk
Die Satzung ist gemäß § 12 BauGB durch Aushang vom 01.12.1993 bis 15.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dem Hinweis, daß die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit Rechtswirksamwerden dieser Bekanntmachung am 15.12.1993 in Kraft getreten.

Datum 15.12.1993

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt III des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 885, 1021) geändert
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Bauordnung des Landes Thüringen (ThürBO) vom 16.08.1994 (GVBl. S. 911)
Gesetz über die Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen (ThürUVPG) vom 10.01.1992 (GBl. Nr. 10 S. 923), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1993 (GVBl. Nr. 50 S. 803)
Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaften vom 27.06.1985 (85/337/EWG) über die Umweltverträglichkeitsprüfung von bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Umsetzungsgesetz EG-UVP) vom 20.12.1990 (BGBl. I S. 2808)
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (ThürAGBauGB) vom 30.08.1993 (GVBl. S. 501)
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (ThürAGBNatSchG) vom 29.01.1992 (GVBl. S. 23), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1993 (GVBl. S. 675)
Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 07.01.92 (GVBl. S. 1)

Bestätigung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08.10.93 übereinstimmen.

Ort: Arnstadt

Datum 08.10.93

Im Auftrag

Festsetzungen Teil A - Planzeichnung und Legende

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
   - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
   - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
   - Baufeldgröße in m² z.B. 540 qm Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 - Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)
   - (z.B. I als zwingend bzw. II Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 - Nr. 2 BauGB; § 22 u. 23 BauNVO)
   - E Einzelhausbebauung - § 22 Abs. 2 BauNVO -
   - D Doppelhausbebauung - § 22 Abs. 2 BauNVO -
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 Abs. 7 BauGB
   - Baulinie - § 23 Abs. 2 BauNVO -
   - Baugrenze - § 23 Abs. 3 BauNVO
   - Geplante Grundstücksgrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 - Nr. 11 BauGB)
   - Straßenverkehrsfläche
   - Mischverkehrsfläche
   - Gehweg
   - Einfahrtsbereich
   - Einbahn

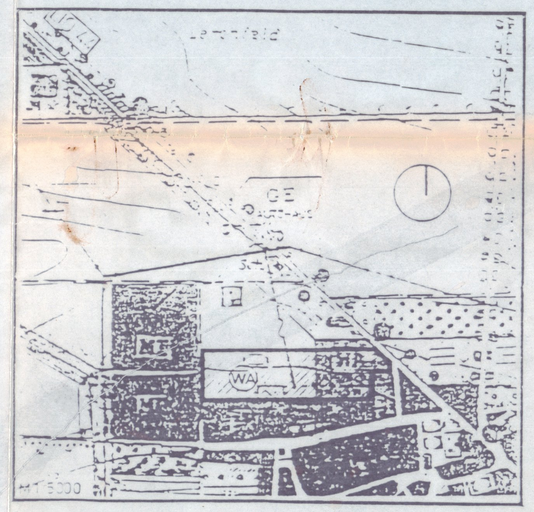
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 - Nr. 12 u. 14 BauGB)
   - Geplante Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen im Bereich Straße bzw. Fuß-Radweg entsprechend den technischen Normen
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Wartung der Elektrofreileitung bzw. der vorhandenen Trinkwasserleitung belastete Fläche
   - Vorhandene Elektrofreileitung
   - Vorhandene Wasserleitung - bis in Teilbereichen zu verlegen
   - Vorhandene Wasserversorgungsanlage
   - Geplante Trafostation

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 - Nr. 15 u. 25 BauGB)
   - Pflanzgebot entspr. Grünordnungsplan
   - Pflanzbereiche Bäume und Sträucher
   - Private Grünfläche
   - Öffentliche Grün- und Freifläche

7. Sonstige Darstellungen und Festlegungen
   - Einfriedung
   - SD Satteldach
   - Vorhandene Gebäude
   - Stellplatzbereich
   - + 0.00 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
   - Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
   - Vorhandene Flurstücksbezeichnung

Nutzerschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform



Gemeinde Grabsleben
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Wohngebiet Wiesenweg

Grabsleben, im September 1993 Maßstab 1: 500

Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten der AK Thüringen
Architektur Stadtplanung Dorferneuerung
99089 Erfurt, Storchmühlenweg 13, Tel.+Fax 0361 27657
Bearbeiter: Dr.-Ing. Christian Walther