

# **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

**" HINTERM DORFE "**

**Gemeinde Gräfinau-Angstedt**

---

**Teil 2**

**Textliche Festsetzungen**

# **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN DER GEMEINDE GRÄFINAU - ANGSTEDT " HINTERM DORFE "**

## **Teil 2 - Textliche Festsetzungen**

---

Vorhabenträger : WB Wohnbau GmbH  
Industriering 5 - 7 , 98708 Gehren

Planung : Architekten-und Ingenieurgesellschaft Ilmenau  
Oehrenstöcker Str. 26 a , 98693 Ilmenau

---

## **INHALT**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Stellung der baulichen Anlagen
4. Nebenanlagen
5. Bauweise
6. Überbaubare Grundstücksflächen
7. Verkehrsflächen
8. Grünflächen
9. Versorgungsflächen
10. Anpflanzung von Bäumen

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

## **III. Nachrichtliche Übernahme**

1. Versorgungsbedingungen
2. Verkehrserschließung
3. Geologie
4. Leitungsbestand

## **IV. Grünordnerische Festsetzungen**

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß BauGB

1. Öffentliches Grün
2. Privatgrundstücke

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Die Parzellierung und Gestaltung haben Empfehlungscharakter und können nach Bedarf geändert werden.**

### 1. Art der baulichen Nutzung

---

Für das Plangebiet wird festgesetzt : WA = Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit § 4 BauNVO.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

---

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs.3 BauNVO über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe (auch Traufhöhe) und bei der Verwendung von geneigten Dachformen zusätzlich über die Firsthöhe festgesetzt.

Die Wandhöhe darf im Plangebiet 9,0 m nicht übersteigen. Die Firsthöhe darf höchstens 6,0 m über der maximalen Wandhöhe liegen.

Die Höhe OKFF 1. Vollgeschoß(Erdgeschoß) darf max. 1,0 m über der zu erschließenden Verkehrsfläche liegen.

Ab zwei Vollgeschossen ist eine Sockelhöhe bis 1,50 m zugelassen .

#### 2.1 Bereich A : Parzellen 1 - 12

In diesem Gebiet sollen Einzel-und Doppelhäuser entstehen.

Grundflächenzahl(GRZ) = 0,4

Geschoßflächenzahl(GFZ) = 0,5

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I beschränkt(Dachgeschoß ausgebaut mit Kniestock,h=0,8 m,ist zulässig).

#### 2.2 Bereich B : Parzellen 24-27 / Bereich B1 : Parzellen 15-16

Die Flächen sind für Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorbehalten.

GRZ = 0,4

GFZ = 0,6

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgelegt (Dachgeschoß ausgebaut ohne Kniestock ist zulässig).

### 2.3 Bereich C : Parzellen 17 - 23

Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

GRZ = 0,4

GFZ = 0,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II festgelegt (Dachgeschoßausbau mit Kniestock, h=0,5m ist zulässig).

### 3. Stellung der baulichen Anlagen

---

Die vorgegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

### 4. Nebenanlagen

---

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind zugelassen, soweit dies mit den übrigen Festlegungen vereinbar ist. Stellplätze und Garagen befinden sich auf den Grundstücken. Überdachte Stellplätze sind nur in Ausnahmen außerhalb der Baugrenze zulässig. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage muß mind. 5,0 m betragen.

### 5. Bauweise

---

Bereiche A bis C in offener Bauweise (o) und zulässig die Errichtung von Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern.

### 6. Überbaubare Grundstücksflächen

---

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt. Garagen können einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

### 7. Verkehrsflächen

---

Aufteilung der Verkehrsflächen:

- |  |              |
|--|--------------|
| - Öffentliche Verkehrsfläche-Erschließungsstraße       | 4,50 m breit |
| - Gehweg einseitig                                     | 2,0 m breit  |
| - Zufahrt zur ABA und den Grundstücken Anliegerstraßen | 3,5 m breit  |

## **8. Grünflächen**

---

Reifflächen durch den Straßenverlauf sollen zur Auflockerung des Wohngebietes begrünt und bepflanzt werden (Verkehrsgrün).

Die Fläche des Kinderspielplatzes, sowie Flächen um Versorgungsanlagen (ABA) werden zur Abschirmung begrünt und bepflanzt.

## **9. Versorgungsflächen**

---

- Trafostation : zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen
- Abwasserbehandlungsanlage (ABA) : zulässig sind der Abwasserbehandlung dienende Anlagen
- Druckerhöhungsstation für Trinkwasser (DEA) : zulässig sind der Trinkwasserversorgung dienende Anlagen

## **10. Anpflanzung von Bäumen**

---

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen zur Auflockerung des Wohngebietes und zur Abschirmung zu bepflanzen.

# **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

## **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**

---

Dem urbanen Charakter der Umgebung ist bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen. Verwendete Materialien und Farben sollen den vorhandenen angepaßt sein. Bepflanzung und Anordnung der Wohngärten ist vom Eigentümer des Grundstückes so vorzunehmen, daß er seine Umgebung nicht belästigt und er selbst durch eine eventuelle ländliche Nutzung der Umgebungsgrundstücke keine Belästigung erfährt.

## 1.1 Dächer

### Dachform :

Es sind Sattel-, Krüppelwalmdächer und Walmdächer gestattet.

Asymetrische Dachformen sind nicht erlaubt.

Bei traufständigen Baukörpern sind giebelförmige Vorbauten gestattet, wenn sich deren Firsthöhe dem Hauptdach unterordnet.

### Dachneigung:

Zulässig ist eine Neigung von 35 - 48 ° (Hauptdach).

Dächer der Nebenanlagen (Garagendächer) sind als Sattel- und Schleppdächer zulässig.

Die Mindestdachneigung wird mit 20° festgelegt.

Flachdächer sind zulässig, wenn sie mit Bekiesung oder mit einer Extensiv-/Intensivbegrünung versehen werden.

### Dachdeckung :

Die Dächer sind mit Dachziegeln, Betondachsteinen oder Naturschiefer einzudecken.

### Aufbauten :

Dachgaupen und Zwerchgiebel sind gestattet. Dachgaupen sind min. 1,0 m vom Ortgang entfernt anzuordnen und dürfen nicht mehr als 50% der Dachfläche überdecken. Die Breite des Zwerchgiebels darf die Breite des Giebels des Hauses nicht überschreiten.

### Dachfenster :

Erlaubt sind Dachfenster, deren Gesamtfläche 50% der Dachfläche auf der sie sich befinden, nicht überschreitet.

### Hauptfirstlinie :

Die Hauptfirstlinie liegt immer über Gebäudelängsachse (Doppelhaus gilt als ein Gebäude).

## 1.2 Fassade

Fassadenverkleidungen mit glänzenden oder glasierten Materialien sind unzulässig. Bei der Behandlung der Bauteile sind grelle, glänzende oder fluoreszierende Farben nicht gestattet.

## 1.3 Werbeanlagen

Diese sind dem Charakter der baulichen Situation anzupassen.

- nur im Erdgeschoß zulässig
- nicht mit grellem oder wechselndem, bewegtem Licht
- nicht in grellen, glänzenden oder fluoreszierenden Farben
- echte Metalle oder mattierte Metallfarben sind gestattet

## **1.4 Antennenanlagen**

Gemeinschaftsanlagen und Verkabelungen sind dem Vorzug zu geben. Bei Angebot einer Gemeinschaftsanlage oder Verkabelung besteht Anbindepflicht. Es sind dann Einzelanlagen untersagt. Das Anbringen von Satellitenschüsseln an der Straßenfassade des Hauses ist nicht gestattet.

## **2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke**

### **2.1 Stellplätze und Garageneinfahrten**

Lage :

Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken und können auch Garageneinfahrten sein.

Ausführung :

Garageneinfahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (z.B. Rasensteine, Rasengittersteine, kleinformatige Platten, Okopflaster).

Jegliche Bodenversiegelung ist zwingend zu unterlassen.

Bei Sammelstellplätzen ist nach jedem fünften Stellplatz eine Begrünung vorzusehen.

### **2.2 Einfriedungen**

Als Umzäunungen sind zulässig :

- Holz- und Eisenzäune, mit Sockelmauer (h max. 0,4 m.) Gesamthöhe an den Frontseiten bis 1,0 m.
- beschnittene oder freiwachsende Hecken.
- Die Grundstücke sind auch ohne Einfriedung möglich.

### **2.3 Standorte für Mülltonnen**

Freistehende Mülltonnen sind zulässig, wenn ein Sichtschutz zum Nachbarn und zur Straße, z.B. in Form einer dichten Heckenanpflanzung, eingehalten wird.

### **2.4 Bepflanzung der Grundstücke**

Jedes Grundstück ist nach Abschluß der Hochbaumaßnahmen vom Grundstückseigentümer individuell mit einer Bepflanzung nach Pflanzgebot zu versehen.

- Grundstücke mit angrenzendem Außenbereich sind an der Grundstücksgrenze gegen diesen abzugrünen.
- Die Bepflanzung sollte in der Art der landschaftstypischen Hausgärten erfolgen.
- Zur Erschließungsstraße hin soll auf den Grundstücken ein Baumstreifen mit mind. einem Baum je Grundstück entstehen. Maximaler Abstand 5,0 m von der Grundstücksgrenze.
- Einer Versiegelung der Flächen ist durch Verwendung durchlässiger Materialien weitgehend entgegenzuwirken.

Verwendung für Pflanzgebot :

- Alle einheimischen Obstbäume, Beerensträucher (auch Ziersorten)
- am Planungsgebiet vorhandene einheimische Laubgehölze.

## **2.5 Flächen für Aufschüttungen**

Auf den privaten Grundstücken sind zum Zwecke der Gartengestaltung Bodenmodellierungen bis zu 1,25 m Höhe zulässig.

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Versorgungsbedingungen**

#### **1.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch einen Anschluß an das zentrale Leitungsnetz möglich.

#### **1.2 Abwässer**

Im Bebauungsgebiet ist das Trennsystem anzuwenden. Das Planungsgebiet ist in den Generalentwässerungsplan der Gemeinde Gräfinau-Angstedt einzubinden. Das behandelte Abwasser der Kläranlage wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet. Individuelle Kleinkläranlagen an den Wohnhäusern sind untersagt.

#### **1.3 Regenwasser**

Das Niederschlagswasser ist überwiegend am Entstehungsort zu versickern oder zu verwerten. Überschüssiges Regenwasser wird der Regenwasserleitung des Trennsystems zugeführt.

#### **1.4 Energieversorgung**

Die Energieversorgung kann über das vorhandene Netz abgesichert werden, wobei der Bau einer Trafostation vorgesehen ist.

#### **1.5 Erdgasversorgung**

Das Plangebiet wird an das bestehende Gasnetz angeschlossen. Die wärmetechnische Versorgung (Heizung) soll möglichst über Erdgas erfolgen.

## 2. Verkehrserschließung

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Der obere Teil wird über den "Hopfberg" erschlossen. Diese Straße muß wegen des schlechten Zustandes umfassend rekonstruiert werden. Bis zur Einbindung in das Bebauungsgebiet muß eine neue Zufahrtstraße angelegt werden.

## 3. Geologie

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag muß ein Baugrundgutachten eingereicht werden.

Geologische Formationen :

Das Projektgebiet liegt im nördlichen Buntsandsteinvorland des Thüringer Waldes. Es befindet sich im Verbreitungsgebiet des unteren Buntsandsteines. Im Untergrund stehen helle, meist feinkörnige Sandsteine mit Schluff-Tonsteinlagen an. Sie werden an der Geländeoberfläche durch feinkörnige Verwitterungs- und Deckschichten überlagert, die vorwiegend als sandig-toniger Schluff (Decklehm) und schluffig-tonige Sande ausgebildet sind.

## 4. Leitungsbestand

Ein Bestand an Leitungen und Kabeln im Plangebiet ist nicht bekannt. Vor Baubeginn sind Schachtgenehmigungen einzuholen.

## IV. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB.

Die zeichnerischen Darstellungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des VEP's .

Die Ostseite des Plangebietes ist mit einem geschlossenen Grünstreifen aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### 1. Öffentliches Grün

#### 1.1 Straßenraum

Für Anpflanzungen im Straßenraum sollten folgende Arten zur Anwendung kommen :

Weißdorn ( Hochstamm) - *Crataegus monogyna*

Stieleiche - *Quercus robur*

Eberesche - *Sorbus aucupria*

Mind. Stammumfang (in 1 m Höhe) 18 - 20 cm.

Unterpflanzung mit Bodendeckern.

Die öffentlichen Stellplätze am Kinderspielplatz sind mit einer ungiftigen, nicht stachelnden ,dichten Hecke zu umpflanzen, z.B. :

Hainbuche - *carpinus betulus*

Liguster - *ligustrum vulgare*

## 1.2 Verkehrsgrün

Verkehrsbedingtes Grün sollte aus Bodendeckern bestehen.

## 1.3 Kinderspielplatz

Zur Eingrünung des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen, sowie stacheligen Bäume und Sträucher zur Anwendung kommen.

## 1.4 Privatgrundstücke

Für eine Bepflanzung sollen überwiegend einheimische Gehölzarten verwendet werden :

### Laubbäume :

Feldahorn	- acer campestre
Hainbuche	- carpinus betulus
Nußbaum	- juglans regia
Stieleiche	- quercus robur
Eberesche	- sorbus aucuolaria
Winterlinde	- tilia cordata
Weißbirke	- betula pendula
Salweide	- salix caprea

### Sträucher /Hecken :

Kornelkirsche	-ornus mas
Blut Hartriegel	-cornus sanguinea
Haselnuß	- coryllus avellana
Weißdorn	- crataegus monogyna
Flieder	- syringa vulgaris
Gemeiner Schneeball	- viburnum opulus
Holunder	- sambucus racemosa
Liguster	- ligustrum vulgare
Eibe	- taxus baccata

Auf jedem Grundstück ist mind. ein Baum zu pflanzen und zu pflegen.

Bei der Anpflanzung von Obstbäumen sind ortstypische ,altbewährte Sorten zu verwenden.

Auf Sammelstellplätzen ist nach jedem fünften Stellplatz eine Begrünung in Form einer Hecke oder eines Laubbaumes nach o.g. Art vorzunehmen. Zu Nachbargrundstücken sind je nach Lage Heckenumpflanzungen vorzusehen.