



## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

für den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB (Neufassung 1998), sowie der BauNVO § 16 bis einschl. § 23 (Fassung 1990).

### 1.) Art und Maß der baulichen Nutzung : (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind :

**Wohngebäude :** mit höchstens zwei Vollgeschossen , nach ThürBauO , § **2**, Abs. 5 und 8 .

**Nebengebäude :** In eingeschossiger Bauweise bis zu einer max. mittleren Traufhöhe von 3 m .

Weiterhin sind zulässig mit Einschränkung :

Nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Beherbergungseinrichtungen sowie gewerbliche Einrichtungen zur Versorgung (Läden , Schank- und Speisewirtschaften) .

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird für die im „Allgemeinen Wohngebiet“ normalerweise zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen folgende Einschränkung getroffen :

Die gewerblich genutzten Räumlichkeiten müssen im Wohnhaus bzw. einen Wohnhausanbau liegen und dürfen zusätzlich maximal 60 % der Wohnfläche betragen ( entspricht bei einer vorhandenen Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> einer zusätzlich zulässigen Gewerbefläche von 60 m<sup>2</sup> ).

**Nicht zulässig sind :** - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Tankstellen

### Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Planungsunterlagen durch die Nutzungsschablone festgesetzt.

Es gelten folgende Bebauungskennzahlen : Grundflächenzahl : **GRZ = 0,3**

Geschoßflächenzahl : **GFZ = 0,5**

Für die Ermittlung der Geschoßflächezahl GFZ , ist die Fläche aller nutzbaren Räume maßgebend.

**Baulinie / Baugrenze :** Zusätzlich zur Plandarstellung wird folgende textliche Erläuterung gegeben :

**Baulinie :** Auf Baulinien muß zwingend mit einer Seite des Gebäudes gebaut werden (Baufuchtlinie).  
**Baulinien wurden in der vorliegenden Plandarstellung nicht verwendet.**

**Baugrenze :** Baugrenzenlinien dürfen mit dem Gebäude bzw. mit der Bebauung nicht überschritten werden Sie brauchen von der Bebauung aber auch nicht berührt zu werden (Baufenster) .  
Mit untergeordneten Bauteilen, wie eingeschossigen Vorbauten (Windfang), Erkern, Balkone kann die Baugrenze maximal 1,50 m überschritten werden.

**2.) Bauweise :** ( § 9 , Abs. 1 , Nr.2 BauGB )

Es gilt die offene Bauweise, entsprechend § 22 , Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist dabei eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern in den Bereich der eingezeichneten Baugrenzlinien. Nebengebäude (Garagen) können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden , nach § 6 ThürBauO , soweit es sich um Grenzen zwischen Baugrundstücken handelt und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

**3.) Flächen für Nebenanlagen :** ( § 9 Abs. 1 , Nr. 4 BauGB )

Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig, mit der Einschränkung, daß zu öffentlichen Wegen und den Grundstückszufahrten ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten ist. Um die Verkehrswege auf dem Grundstück so gering wie möglich zu halten, sind diese Gebäude in der Nähe der Grundstückszufahrten anzuordnen.

Auf der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche (Alte Hohle) dürfen keine festen Bauwerke ( mit Fundamenten ) errichtet werden. Maximal zulässig sind Geräteschuppen bis 5 m<sup>2</sup> auf Schwellenlagern.

Für die Grundstückszufahrt, zum Hauptgebäude, Garagen, Stellplätze , ist je Grundstück nur eine Ein- / Ausfahrt zu dem befestigten Erschließungsweg zulässig.

**4.) Verkehrsflächen :**

Die verkehrstechnische Erschließung (**Zufahrt**) zu den Baugrundstücken erfolgt durch einen gemeinsam zu nutzenden Privatweg der Bauwerber (Parzelle 337 / 6) .

Die Nutzbarkeit ist auf Dauer notariell und grundbuchrechtlich zu sichern .

**Die Wegbreite beträgt ca. 4,25 m .**

Die Wegebefestigung hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen, z.B. Wabensteine, Rasengittersteine, Öko-Verbundpflaster, o.ä. . Unterbau : Abgestufte Schottertragschicht, auf tragfähigen Baugrund , ausreichend verdichtet, für Lkw-Belastung (Fäkalien- und Feuerwehrfahrzeuge - SLW 30).

Die Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind so gering wie möglich zu halten und ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

**5.) Flächen für Versorgungsanlagen :** ( § 9 Abs. 4 , Nr. 12 -14 BauGB )

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die beiden Baugrundstücke werden neu verlegt, gemäß V + E - Plan. Die Anlagen , bzw. Leitungen liegen teilweise in öffentlichen Grundstücksflächen.

Näheres regelt der Erschließungsvertrag mit den Versorgungsträgern und der Gemeinde.

Abfallentsorgung : Entsprechend den Richtlinien des IIm-Kreises.

Mülltonnenstandplätze sind auf dem Grundstück vorzusehen.

Am Entsorgungstag ist der Standplatz an der Gartenstraße .

## 6.) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen :

Die Baugrundstücke sind leicht hängig. Im allgemeinen sind leichte Geländeregulierungen im Baubereich zulässig.

Für die Gestaltung von Böschungen auf den Grundstücken gelten nachfolgende Bestimmungen :

- Anzuliegende Böschungen dürfen als Böschungshöhe maximal 50 % der Höhendifferenz des jeweiligen Grundstückes betragen. Bei Höhendifferenzen kleiner 3 m ist eine Böschungshöhe bis 1,5 m zulässig.
- Die maximale Böschungsneigung, bezogen auf die waagerechte Ebene, beträgt bei einer Böschungshöhe von 0...3 m maximal 40 °.
- Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muß mindestens 3 m betragen. Bei Unterschreitung dieses Abstandes ist eine fachgerecht errichtete Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Gelände zulässig.
- Die Länge der Schräge der Böschung darf 10 m nicht überschreiten. Der Fußpunkt einer höher gelegenen Böschung muß mindestens 3,0 m von der tiefer gelegenen Böschung entfernt sein.
- Alle Böschungen sind so zu befestigen und zu begrünen, daß Erdabträge oder Auswaschungen ausgeschlossen werden.

Hinweis :

Bei allen geplanten Aufschüttungen / Abgrabungen ist die Genehmigungsbedürftigkeit / Genehmigungsfreiheit nach § 63 ThürBauO, sowie eventuelle Örtliche Bauvorschriften nach § 83 der ThürBauO zu beachten

## 7.) Maßnahmen zum Schutz Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft :

Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuschieben und auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung entsprechend den geltenden Richtlinien zwischenzulagern (§ 202 BauGB).

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Für Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

Näheres regelt der zum V + E - Plan gehörende Grünordnungsplan mit textlichen Erläuterungen.

Hinweis : Zu beachten § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) „Eingriffe in Natur und Landschaft“.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

für den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan, gemäß § 83 der Thüringer BauO

### 1.) Fassaden : ( § 83 Abs. 1 BauO )

Als Fassadenbekleidung sind nur Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Holzverschalung, Naturschiefer und Holzfachwerk zulässig. Kunststoffe, Zementfaserplatten und Metalle sind ausgeschlossen.

Für Nebengebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

Die Ausführung von Massivholzbauten ist ebenfalls möglich.

Als Sockelverkleidung sind außerdem Natursteine oder Naturstein nachgebildeter Kunststein zugelassen .

### 2.) Dächer : ( § 83 Abs. 1 BauO )

Alle Hauptgebäude sind mit Sattel oder Walmdächern zu errichten . Dachneigung zwischen 30 .....45° . Die Dacheindeckung ist mit Ton- oder Betondachpfannen oder in Naturschiefer auszuführen.

Farbwahl : Die Farbe der Dachdeckung sollte sich der umgebenden Dachlandschaft anpassen.

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebendächer dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung , aber mindestens 22° , Garagen auch mit Flachdächern errichtet werden.

Dachgaupen sind nur als Einzelgaupen zulässig. Die Einzelgaupen müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zueinander haben.

Zwerggiebel dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten.

### 3.) Farbgebung / Äußere Gestaltung : ( § 83 Abs. 1 BauO )

Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind, krelle und glänzende Farben nicht zulässig. Die Gliederung der Fassade hat als Lochfassade zu erfolgen. Fensterlose Wände sind mit einer Vertikalbegrünung zu versehen. Dazu sind pro angefangene 5 m zwei Kletterpflanzen zu setzen, gegebenenfalls mit Rankhilfe.

Rolladenkästen sind von außen nicht sichtbar einzubauen (keine aufgesetzten Systeme).

### 4.) Werbeanlagen : ( § 83 Abs. 1 BauO )

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur am Ort der Leistung bzw. als Hinweisschild am Zufahrtsweg zulässig. Die Sichtverhältnisse dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern sowie Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselnden Licht sind nicht zulässig.

### 5.) Einfriedungen : ( § 83 Abs. 4 BauO )

Die Grundstücksgrenzen sind mit Holz- oder Maschendrahtzäunen einzufrieden , Höhe: max. 1,50 m , möglichst in Hecken geführt, bzw. mit Strauchanpflanzungen, entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

Massive Mauern sind nicht zulässig. Massive Pfeiler nur an den Grundstücksecken bzw. im Bereich der Zufahrten (Tore) .