VORHABEN - u. ERSCHLIESSUNGSPLAN FUER DAS BAUGEBIET "AM HOPFENBERG"

mit Vorschlag zur Parzellierung

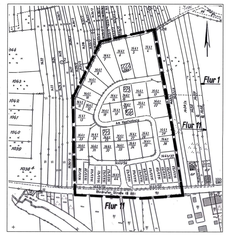
PLANZEICHENERKLÄRUNG

al für die Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl 0,4
- OFZ 0,6 — Geschossflächenzahl 0,6
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
- A — nur Einzelhäuser zulässig
- A — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- A — nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- o — offene Bauweise
- Vorschlag für Grundstücksteilungen
- Hauptfirstrichtung, Stellung der baulichen Anlagen
- Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkfläche
- Flächen für Spielanlagen
- Abwasseranlagen
- Elektrizität (Trafostation)
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)

bi für die Hinweise

- HNr — bestehende Flurstücksnummern
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Haupt- u. Nebengebäude
- Wanderweg



KATASTERVERMERK

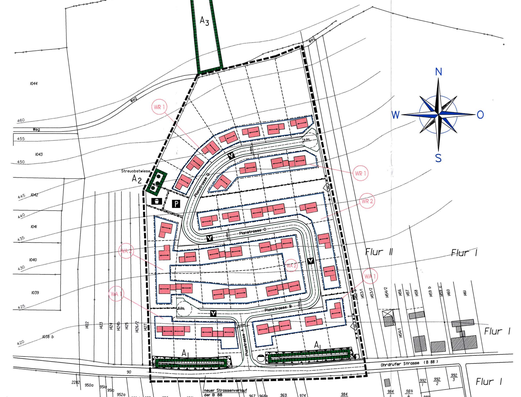
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit den Liegenschaftskatastern nach des Stand vom ..... übereinstimmen.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von der Umrlgvermessung des Gebietes auszugehen.

Arnstadt, den ..... Katasteramt

SYMBOLISCHE FESTSETZUNGEN

ÜBERSICHT M 1:2000



Die Genehmigung erfolgte unter Az.: 210-561.21-AKK-035-4/4 durch das Staatsbauamt Ilmenau mit Schreiben vom 23. Okt. 1996

Ilmenau, den .....

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141), geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl.I S. 137) (ab 01.01.1998 geltende Fassung)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 ff)
3. Thür. Bauo (Thüringer Bauordnung) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553), gültig ab 01.01.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902) (ab 01.01.1998 geltende Fassung)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (Art. 21, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902) (ab 01.01.1998 geltende Fassung)
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 11.07.1994 (GVBl. S. 20) ff)
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
7. Thüringer Kommunalordnung - ThürKO - vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) gültig ab 01.07.1994.
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I Teil I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 481-482).
9. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz-Vorthürnatg) vom 28.06.1993 (GVBl., S. 57 ff)
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I Teil I S.880 ff), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 483-485)
11. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl., S. 17 ff)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäss § 246 a Abs.1 Nr.1 BauGB erfolgt.

Gräfenroda, den 20.01.97 — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 27.03.95 u. 27.02.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gräfenroda, den 20.01.97 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 05.11.1996 den Entwurf des Vorhaben- u. Erschliessungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gräfenroda, den 20.01.97 — Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschliessungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Text (Teil B), der Begründung (Teil C) ielsnchl. der vermögensrechtlichen Aspekte, hat in der Zeit vom 09.12.1996 bis zum 17.01.1997 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorbracht werden können, am 29.11.1996 im Gemeindeboten der VG "Oberes Geratal" und durch Aushang in der Zeit vom 09.12.1996 bis zum 23.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gräfenroda, den 20.01.97 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.11.1996 u. 24.01.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gräfenroda, den 31.01.97 — Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) ielsnchl. der vermögensrechtlichen Aspekte wurde am 4.03.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Gräfenroda, den 01.04.97 — Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung mit den Vorhaben- und Erschliessungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) ielsnchl. der vermögensrechtlichen Aspekte wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 12.05.97, Az.: 210-561.21-SHL-035-4/97 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gräfenroda, den 20.06.97 — Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... in der Sitzung vom ..... berücksichtigt. Das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 30.06.97 Az.: 210-561.21 bestätigt.

Gräfenroda, den 20.06.97 — Bürgermeister

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschliessungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) ielsnchl. der vermögensrechtlichen Aspekte, wird hiermit ausgefertigt.

Gräfenroda, den 20.06.97 — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Vorhaben- und Erschliessungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.06.97 im Gemeindeboten der VG "Oberes Geratal" - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.06.97 bis zum 23.07.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.06.97 in Kraft getreten.

Gräfenroda, den 24.06.97 — Bürgermeister

FORTFÜHRUNG VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung hat am 03.03.1998 gem. §13 BauGB die Änderung des gemeinsamen Vorhaben- u. Erschliessungsplanes Nr.1/98 "Am Hopfenberg" (Genehmigung vom 24.03.1997) beschlossen.

Gräfenroda, den 06.03.98 — Bürgermeister

Der Entwurf der Änderung des V.u.E.- Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) ielsnchl. der vermögensrechtlichen Aspekte, hat in der Zeit vom 30.03.1998 bis zum 6.04.1998 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.03.1998 im Gemeindeboten der VG "Oberes Geratal" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gräfenroda, den 13.04.98 — Bürgermeister

Die Änderung des V.u.E.- Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) ielsnchl. der vermögensrechtlichen Aspekte wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Gräfenroda, den 20.04.98 — Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung mit der Änderung des V.u.E.- Planes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) ielsnchl. der vermögensrechtlichen Aspekte wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 7.7.1998, Az: 210-561.21-SHL-035-4/98 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Weimar, den 7.7.1998 — Unterschrift

Gräfenroda, den 16.11.1998 — Bürgermeister

Die Satzung mit der Änderung des V.u.E.-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) und dem Grünordnungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Gräfenroda, den 16.11.1998 — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über die 1. Änderung des V.u.E.- Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.11.1998 im Gemeindeboten der VG "Oberes Geratal" - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.11.1998 in Kraft getreten.

Gräfenroda, den 27.11.1998 — Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) Nr.4

Die max. zulässige Höhe der Oberkante - FE - Fussboden (OK) über den Schnittpunkt der Aussenwand des Gebäudes mit dem jeweils tiefsten Punkt des natürlichen Geländes betrügt:

- 1,50 m nördlich der Planstrasse C Neigung über 7%
- 1,60 m südlich der Planstrasse C Neigung unter 7%

Ausnahmen von dieser Festsetzung gemäss § 31 BauGB sind zulässig, wenn techn. Bedingungen es erfordern oder die Anwendung bergseitig zu einer EG-Lage unter der natürlichen Geländeoberkante führt. Differenzmass mehr als 50 cm!

Mindeststrassen der Baugrundstücke § 9 (1) Nr.3 BauGB

Grundstücke für Hausgruppen müssen mind. 800qm Fläche haben.
Grundstücke für Einzelhäuser müssen mind. 400qm Fläche haben.
Grundstücke für Doppelhäuser müssen mind. 400qm Fläche für jede Haushälfte haben.

Flächen für Nebenanlagen u. Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen u. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche u. in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Bei Garagen ist bei Aufstellung senkrecht zur Erschliessungsstrasse ein Mindestabstand von 5m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn technische Bedingungen es erfordern.

In den Baugebieten WA I und WA 2 ist mind. ein Stellplatz oder eine Garage /Carport je Wohneinheit auf dem Grundstück/im Haus nachzuweisen.

In den Baugebieten WR I und WR 2 sind mind. 2 Stellplätze oder eine Garage /Carport oder eine Kombination in Zumutbarkeit nachzuweisen.
Für Einliegerwohnungen ist ein Stellplatz/Garage nachzuweisen.

Stützmauern

Aufgrund der natürlichen Geländenelgung wird es notwendig entlang der geplanten Erschliessungsstrassen Stützmauern zu errichten.
Diese sind mit einer max. Höhe von 2,50m herzustellen.

Hausgruppen

Die in Baugebiet zugelassenen Hausgruppen sind mit einer max. Länge von 50,0m lader max. 4 Reihenhäusern auszubilden.

Lärmschutzmassnahmen

Parallel zur Ohrdrufer Strasse (B 88) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0m,nur unterbrochen durch die Zufahrt zum Wohngebiet herzustellen.
Für die Wohnhäuser zwischen der Planstrasse C und der Ohrdrufer Str. werden folgende Massnahmen festgelegt :

- Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2
- Unterbringung von lärmsensiblen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer) an der strassenabgewandten Seite (Norden)

Ausgleichsmassnahmen

A 1 Böschungsbau zur B 88 (Lärmschutzwall) :
Zur Sicherung u. Abgrenzung der südlichsten Grundstücke zur B88 soll die Pflanze als ökologischer Puffer entwickelt werden, die zusätzlich die Funktion einer Lärmschutzwand erfüllt.
Die Fläche ist gemäss Pflanzgebot mit Sträuchern zu bepflanzen u. zu unterhalten. Es sind max. 5 Strauchar ten zu verwenden, wobei eine Pflanzart max. 20% des Gehölzbestandes bilden darf.
Der Pflanzabstand für die Sträucher betrügt 1 x 1 m. Freibleibende Bodenflächen werden einer gelenkten Sukzession überlassen und einmal im Jahr gemäht.
Der Bereich darf keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

A 2 Bestehende Streuobstwiese :
Gemäss Pflanzgebot sind in lockerer Anordnung niedrigstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.
Freibleibende Bodenflächen sind als artenreiche Fettwiese anzulegen, die zweimal im Jahr zu mähen ist.
Der Bereich darf keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

A 3 Bestehende Wildwiese :
Die Fläche ist sich selbst überlassen. Die Bodenflächen sind als artenreiche Kräuter/Wildwiesen anzulegen, die zweimal im Jahr zu mähen ist.
Der Bereich darf keiner anderen Nutzung zugeführt werden.

Pflanzliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze sind als Vorgabe für die Pflanzungen fixiert.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Echter Rotdorn
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Espe/Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia platyphylla	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Picea abies	Rotfichte

Obstbäume lokale Arten)

Malus	Apfel
Pyrus	Birne
Prunus	Kirsche
Prunus	Zwetsche

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grundsätzlich sind die als sensibel anerkannten tektonischen des Vorhaben- und Erschliessungsplanes zu erhalten und landschaftlich weiter aufzuwerten, durch Anpflanzungen von Obstgehölzen, Sträuchern und Bäumen sowie extensive Wiesenpflege. Eingriffsverminderung bedeutet Bestandssicherung der bestehenden Streuobstbäume und Sträucher.
Die öffentlichen Grünflächen sind gem. Pflanzgebot mit Bäumen und so - weit festgesetzt - mit Sträuchern gem. Pflanzliste zu begrünen und zu unterhalten. Es sind max. 5 Strauchar ten zu verwenden, wobei eine Pflanzart max. 20% des Gehölzbestandes bilden darf.
Stellplätze, Vorflächen von Garagen und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen, Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster, Kies- u. Schotterbeläge usw.).

Folgende grünordnerischen Massnahmen sind zu realisieren

- organisch angepasste Bebauung und Baufarben parallel zum Hang und damit visuelle Betonung der natürlichen Geländegestalt
- Intensive Dachbegrünung des Gebietes und Vernetzung der neu zu schaffenden Vegetationsbestände untereinander
- Schaffung und Freihaltung von Durchlüftungsschneisen
- Eingrünung und landschaftliche Einbindung des Gesamtgeländes unter besonderer Beachtung der Ortsrandlage
- Sicherung und Weiterentwicklung der besonders hervorstechenden Ausstattungsmöglichkeiten an Hand des Planungsgebietes
- Aufwertung der Strassenräume durch Baumbepflanzung
- Ausgliederung von Flächen für Erholung und Naturschutzzusgelchs - massnahmen in und um das Plangebiet

Pflanzqualität

Bäumes 3 x verpflanzt Hochstamm, STU 12 - 16 cm Solitär, 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 200 - 250 cm

Sträuchers 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Obstbäume Hochstamm, STU 8 - 8 cm

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Corylus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weissdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Salix sec.	Weidenart
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Für die Begrünung der Fassaden, Carports/Garagen und Stutzmauern werden folgende Pflanzarten empfohlen :

- Schlinger/Rankor (Kletterhilfe erforderlich)

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus in Sorten	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

- Rankgerüst zur Strassenraumbegrünung

Die Zeichnung A ft. in der Fassung vom 06.12.1996 enthält Veränderungen und Ergänzungen zu den Zeichnungen A lg. u. A 2g

Projekt: Vorhaben- und Erschliessungsplan für das Wohngebiet "Am Hopfenberg"

Plan: PLANZEICHNUNG Satzungsplan

Genehmigung: Projekt-Nr. 295 126 98

Vermessers	Planung gezeichnets.	Massstäbe	Pangrösse
Entwurfers		1 : 1000	1.23 qm
Gepr/Gfs	Datum: 6.am 06.12.1996	Plan-Nr.:	Beilage-Nr.:
	Bearbeiter:	A.h.	

Index	Datum	Art der Änderung	Name
a	31.01.98	Abwarbungsrechtliche Festsetzungen/Fassaden u.Dächer	N.Hu
b			
c			
d			

ARBEITSGEMEINSCHAFT KATASTERVERSORGUNG FLURMALADEN KARALKATASTER STRASSENBAU

Ingenieurbüro Steinbacher — Dipl.-Ing. (FH) Architekt Ingenieurbüro Steinbacher Straße 6 96515 Neuhaus — Straße 6 Am Bauernpark 6 04683 Lützschena

URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZTES VERVIELFÄLTIGUNG UND WEITERGABE AN DRITTE UNBEFUGTE SIND STRAFBAR !

Gemeinde Gräfenroda