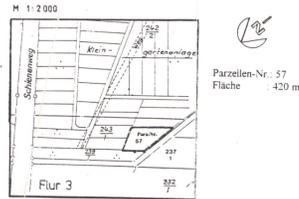


# Teil A: Vorhaben- und Erschließungsplan

## "Kadensberg" Donndorf

### 2. Geltungsbereich



### TEIL B I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 0. Allgemeiner Hinweis

0.1. Rechtsgrundlagen  
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 466 - 473).

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 481 - 482).

- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorThurNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57).

- Die Thüringer Bauordnung vom 03.06.1994.

0.2. Planunterlagen  
- Lage und Höhenplan M 1 : 500 (des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. V. Blache, Salzdam 28, Artern vom März 1995)  
- Entwurf Flächennutzungsplan Donndorf 1992  
- Flurkarte M 1:2.000

#### 0.3. Nachträgliche Übernahmen

0.3.1. Vorhandene Parzellengrenzen laut Planungserlagen

0.3.2. Parzellennummer

0.3.4. vorhandene Böschungen

0.3.5. vorhandene Bäume

0.3.6. vorhandene Gebäude

0.3.7. vorhandene Zäune

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 16 BauNVO)

2.1. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseverrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

2.2. Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen im Sinne § 23 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der als privaten Grün- und Hofflächen ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

2.3. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung dürfen in Ausnahmefällen, innerhalb der als überbaubar ausgewiesenen Flächen, überschritten werden, wenn eine Situation nach § 17 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 BauNVO vorliegt.

2.4. Die zulässige Überschreitung der bebauten Grundfläche wird zweckgebunden beschränkt auf die Errichtung notwendiger Stellplätze für den Eigenbedarf des Bauherrn auf dessen Grundstück.

2.5. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf für die genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

2.6. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die zulässige Geschöfläch anzurechnen.

2.7. Höhenlage baulicher Anlagen  
Maßgebend für die eingeschossige Bebauung ist die Traufhöhe:  
bei 1 Geschö 4,00 m ab OK Straßenbord. Die Höhenlage des Grundstückes darf nur unwesentlich verändert werden. Eventuell erforderliche Aufschüttungen oder Abgrabungen sind flach mit maximal 10% an das vorhandene Gelände anzugleichen.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Straßenbordes parallel zum Gelände gemessen.

Hinweis: Im amtlichen Lageplan zum Bauantrag sind die Höhenlagen der Gebäude sowie der natürliche vorhandene Geländeverlauf um das zu errichtende Gebäude verbindlich anzugeben.

3. Bauweise, überbaubare Grundfläche

3.1. Offene Bauweise

3.2. Garagen oder andere Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der festgelegten Baulinien bzw. Baugrenzen errichtet werden und sind dem Hauptgebäude direkt zuzuordnen. Für die eingeschossige Bebauung ist in der Regel

Einzelhausbebauung vorgesehen, nur in Ausnahmefällen Doppelhausbebauung. Je nach Grundstückszuschnitt ist für die bessere Ausnutzung von Grund und Boden eine Grenzbebauung für Nebengebäude vorgesehen.

3.3. Das Zusammenlegen von Grundstücken ist möglich, sofern keine Widersprüche zu den getroffenen Textfestsetzungen entstehen.

#### 4. Grünordnung

4.1. Im öffentlichen Straßenraum sind nachfolgende Laubbäume „x“ verschult, als Ausgleichsmaßnahme anzupflanzen:  
4 x Feldahorn  
3x Rotdorn

4.2. Auf privaten Flächen ist auf je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gemäß Artenauswahlliste 1, unter Beachtung des Nachbarschaftsrechtes, anzupflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Art und Standort der Pflanzen sind mit dem Bauantrag und dem Freilflächenplan einzureichen.

4.3. Fensterlose Fassaden und sonstige geeignete Fassadenschnitte sind zu mindestens 50% mit rankenden Geblözen zu begrünen.

4.4. Auswahlliste 1  
- Rotdorn - Crataegus laevigata  
- Vogelkirsche - Prunus avium  
- Feldahorn - Acer  
- Hainbuche - Carpinus betulus  
- Eberesche - Sorbus aucuparia  
- Mehlbeere - Sorbus aria

Obstbäume (Hochstamm / Apfel, Birne, Kirsche in Sorten „Pflaume, Walnuß“) auf stark wachsender Unterlage.

Auswahlliste 2  
Weißdorn - Flieder  
Liguster - Forsythie  
Hainbuche - Pfleiserstrauch  
Hasel - Rote Heckenkirsche  
schwarzer Holunder

4.5. Zur Grundstückseinfriedung mit lebenden Hecken sind nur die Arten:  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Feldahorn - Acer campestre oder  
spezialertragende Obstbaumhecken zulässig.  
Nadelgehölze sind unzulässig.

4.6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzupflanzen, zu pflegen und auf mindestens 4,0% zusammenhängend mit den Arten der Auswahlliste 2 zu bepflanzen.

4.7. Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück sind versickerungsfähig zu gestalten.

4.8. Anliegerstraßen und sonstige Wegeverbindungen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu versehen (unversiegelte Pflasterung oder wassergebundene Decke).

4.9. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten spätestens im Folgejahr nach Realisierung der Baumaßnahme erfolgen.

Eingriffe, Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen

Flächenbilanz  
Gesamtfläche Geltungsbereich VE-Plan 0,998 ha

private Grundstücksfläche 0,767 ha  
öffentliche Grünfläche 0,015 ha  
öffentliche Verkehrsfläche 0,216 ha

Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen  
Nach Forderung der Oberen Naturschutzbehörde ist die Fläche nach folgender Formel zu berechnen: geplante überbaubare + versiegelbare Fläche x ökologischem Bewertungsfaktor des vorhandenen Biotops = Ausgleichsfläche.

Flurstück 55/1  
geplante überbaubare Fläche 0,307 ha  
geplante Pflasterfläche/Straße 0,095 ha  
ökologischer Bewertungsfaktor 0,3  
für Ackerland

Flurstück 51/1, 51/2  
geplante Pflasterfläche/Straße 0,122 ha  
ökologischer Bewertungsfaktor für wassergebundene Decke 0,1

Ausgleichsberechnung  
Pflasterfl. 0 Straße 0,203 ha x 0,1 = 0,020 ha  
Rasenpflaster/Platz 0,013 ha x 0,2 = 0,003 ha  
öffentliche Grünfläche 0,015 ha x 0,2 = 0,003 ha  
private Grünfläche 0,460 ha x 0,1 = 0,046 ha  
4 große Bäume 0,008 ha x 0,5 = 0,004 ha  
(1 Baum: 0,002 ha)  
3 kleine Bäume 0,006 ha x 0,5 = 0,003 ha  
(1 Baum: 0,002 ha)  
26 Bäume 0,052 ha x 0,5 = 0,026 ha

Für 0,105 ha wurden am Ort die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahme (ges.) 0,307 ha + 0,095 ha x 0,3 = (0,122 x 0,1) = 0,133 ha  
Für 0,028 ha sind noch Ersatzmaßnahmen zu erbringen, die außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.  
Die Ersatzmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstück Nr. 243/1 Flur 3 - 2. Geltungsbereich als Streuobstwiese und Randpflanzung (Birne, Stadtblirne, Pflaume, Hochstamm).  
Die neu geschaffenen Ausgleichsflächen wurden zur Ermittlung des Ausgleiches mit dem Biotopwertfaktor einschließlich Abzug des Biotopwertes für den vorhandenen Intensivacker multipliziert.

Planzeichenerklärung (nach PlanZVO 90)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Private Hof- und Grünflächen nicht überbaubar

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 Geschöflächzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Dachform

o offene Bauweise

Baulinie  
entlang von Kataster-  
grenzen gelten diese als  
Baugrenzen

Baugrenze

Finstrichung

Unterbrochene Dachfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einzel- und Doppelhäuser

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse	Bauweise
1	WA	1	SD KWD
0,4		0,4	
o			

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung

Elektrizität

Abwasser mit Trennsystem

Wasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen:

Öffentliche Grünflächen

Private Grünfläche (Hausgärten)

Anpflanzen von Bäumen

großkronige Laubbäume

kleinkronige Laubbäume

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Die vorgegebene Dachneigung liegt zwischen 37° und 45° und bei Dachgauben bis 30°. Die Dachdeckung erfolgt mit Dachziegel analog dem vorherrschenden Ortsbild (Ziegelfarbe rot, naturrot). Dachgauben dürfen bis 1/3 der Firstlänge angeordnet werden.

2. Baumaterial

Als Material sollten natürliche Baustoffe, der Umgebung angepaßt, verwendet werden. In Erscheinung treten überwiegend glatte und strukturierte Putzflächen, Holz, Glas, Naturstein, Tonziegel. Wenn es den Bauvorschriften, der zum Zeitpunkt des Beginns des Bauvorhabens geltenden Satzung nicht widerspricht, dürfen auch Betondecksteine eingesetzt werden. Die Verklüftung und Verschleifung der Fassaden ist unzulässig.

3. Abstandsflächen

Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

4. Örtliche Bauvorschriften

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften der Ortsatzung vom 21.02.1991.

Verfahrensvermerk  
1. Für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans Ringelb. den 17.01.1996  
Planverfasser: Klaus Urban

2. Es wird bescheinigt, daß der Entwurf mit seinen Grenzen und Berechnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.  
Artern, den 17.01.1996  
Klaus Urban

3. Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 08.02.96 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und ordentlich bekannt gemacht.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom 08.02.96 bis zum 08.02.96 während folgender Zeiten öffentlich ausgestellt. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.02.96 in Niederschrift bei Bekanntmachung durch Anhang in der Zeit vom 08.02.96 bis zum 08.02.96 durch Auslegung - ordentlich bekannt gemacht worden.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

5. Die für die Baunutzung und Landesplanung zuständige Behörde wurde nach § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 08.02.96 benannt.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

6. Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Informationsveranstaltung am 08.02.96 / mit Schreiben vom 08.02.96 nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. § 55 Abs. 3 BauZVO benannt.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

7. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 3 BauZVO).  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

8. Die Gemeindevertretung hat am 08.02.96 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

9. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindeverwaltung in öffentlicher Sitzung am 08.02.96 behandelt.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

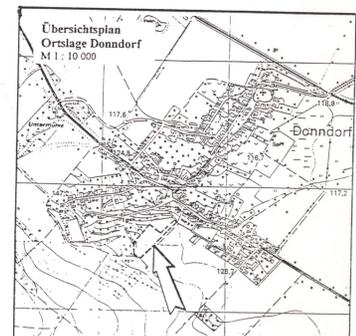
10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Gemeindeverwaltung am 08.02.96 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 08.02.96 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.02.96 wurde geteilt.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

11. Die Genehmigung für die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom 08.02.96 AZ 249-46.41-30/96 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.02.96 erteilt. Die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 08.02.96 bestätigt.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

13. 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 08.02.96 in der Bekanntmachung bei Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 08.02.96 bis zum 08.02.96 - ordentlich bekannt gemacht 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 Erreichen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.02.96 in Kraft getreten.  
Donndorf, den 08.02.96  
Klaus Urban

H.-G. Kurzhals  
Bürgermeister



Planungsbüro  
Dipl.-Bauing. Klaus Urban  
Architektin Steffi Klimpert

Feldstraße 15, 08556 Ringelb. Tel. (0 34 66) 22 26 85 Fax. (0 34 66) 22 28 84  
Zwerstelle, Kloster 1, 08571 Donndorf, Tel. + Fax. (0 34 67) 8 31 88

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Wohngebiet Donndorf  
"Kadensberg"

Maßstab: 1:200  
Bearbeitungsstand: Januar 1996  
Bearbeiter: A. König, K. Urban

Grz. Bereich I Flur 3 Flurstück 55/1 Flz. 51/2 Gemarkung Donndorf Fläche: 9980 m<sup>2</sup>  
Grz. Bereich II Flur 3 Flurstück 243/1 Flz. 57/2 Fläche: 420 m<sup>2</sup>

Die Genehmigung erfolgte unter  
Az.: 240-46.41-30-SDH-043  
W. Kadensberg  
Weimar, den 17. April 1996