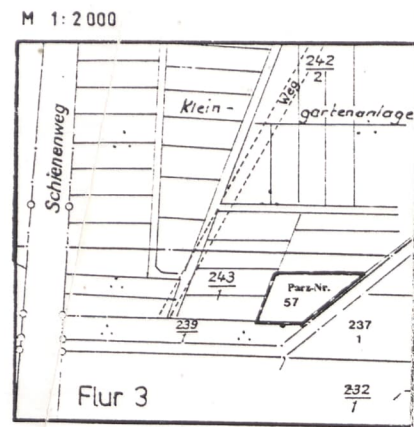


Teil A: Vorhaben- und Erschließungsplan

"Kadensberg" Donndorf

2. Geltungsbereich



Parzellen-Nr. 57
Fläche: 420 m²



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 (VorThürNatG) 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 anzuleichen.

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
3 x Rotdorn

4.2. Auf privaten Flächen ist auf je 200 m² 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 Fassadenteile 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
spezielle 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 (versiegelte 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. 0,122 ha x 0,1 = 0,0122 ha
Rasenpflasterfl. 0,013 ha x 0,2 = 0,0026 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.

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, Stadtbirne, 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		1,2	
o			SD KWD

Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse	Bauweise
1	WA	1	SD KWD
0,4		1,2	
o			SD KWD

Straßenverkehrsfläche mit Bürgersteig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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 Verschleierung der Fassaden ist unzulässig.

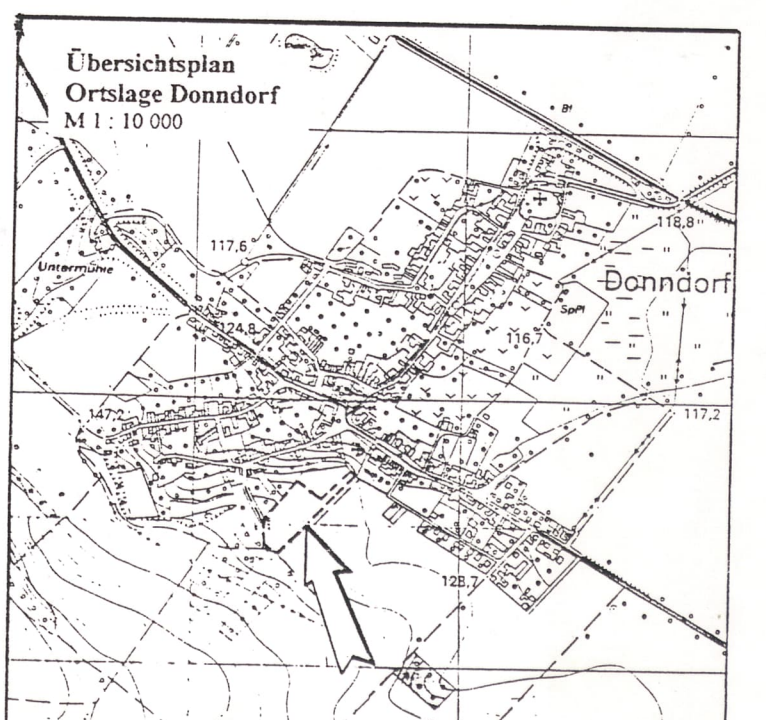
3. Abstandsflächen
Für Bauwerks- und Grenzabstände gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

4. Örtliche Bauvorschriften
Es gelten die örtlichen Bauvorschriften der Ortsatzung vom 21.02.1991.

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-422A.30-SDH-043
Wf. Kadensberg
Weimar, den 17. April 1996

Verfahrensvermerk

1. Für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans Ringelben, den 17.01.1996
2. Es wird beschieden, daß der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit seinen Grenzen und Berechnungen mit dem Liegenschaftskataster der Gemeinde Donndorf, den 17.01.1996
3. Die Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 17.01.1996 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung beschlossen und ordentlich bekannt gemacht. Donndorf, den 17.01.1996
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 17.01.1996 bis zum 17.01.1996 während folgender Zeiten öffentlich ausgestellt. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung nicht schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.01.1996 in Niederschrift bei Bekanntmachung durch Anhang, in der Zeit vom 17.01.1996 bis zum 17.01.1996 durch Auslegung - ordentlich bekannt gemacht worden. Donndorf, den 17.01.1996
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 17.01.1996 benannt. Donndorf, den 17.01.1996
6. Die von der Planung betroffenen Bürger wurden durch eine Informationsveranstaltung am 17.01.1996 / mit Schreiben vom 17.01.1996 nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 i. V. m. § 5 Abs. 3 BauZVO benannt. Donndorf, den 17.01.1996
7. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.01.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 3 BauZVO). Donndorf, den 17.01.1996
8. Die Gemeindevertretung hat am 17.01.1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Donndorf, den 17.01.1996
9. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindeverwaltung in öffentlicher Sitzung am 17.01.1996 behandelt. Donndorf, den 17.01.1996
10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Gemeindeverwaltung am 17.01.1996 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 17.01.1996 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.01.1996 wurde gebilligt. Donndorf, den 17.01.1996
11. Die Genehmigung für die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Erlaß vom 17.01.1996 AZ 249-46.41.30-1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Donndorf, den 17.01.1996
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserstellenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.01.1996 erteilt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 17.01.1996 bestätigt. Donndorf, den 17.01.1996
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 17.01.1996 in der Gemeindeverwaltung bei Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 17.01.1996 bis zum 17.01.1996 - 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 Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.01.1996 in Kraft getreten. Donndorf, den 17.01.1996



Planungsbüro
Dipl.-Bauing. Klaus Urban
Architektin Steffi Klimpert

Feldstraße 15, 06556 Ringelben, Tel. (034 66) 22 26 85 Fax. (034 66) 22 26 84
Zwerstelle, Kloster 1, 06571 Donndorf, Tel. + Fax. (03 46 72) 6 31 88

Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohngebiet Donndorf
"Kadensberg"

Mafstab: 1:200 Bearbeiter: A. König
1:200 Bearbeiter: K. Urban

Grz. Bereich I Flur 3 Flurstück 57/1 Flz. 57/1 Flz. 57/1 Flz. 57/1 Flz. 57/1
Grz. Bereich II Flur 3 Flurstück 243/1 Flz. 243/1 Flz. 243/1 Flz. 243/1 Flz. 243/1