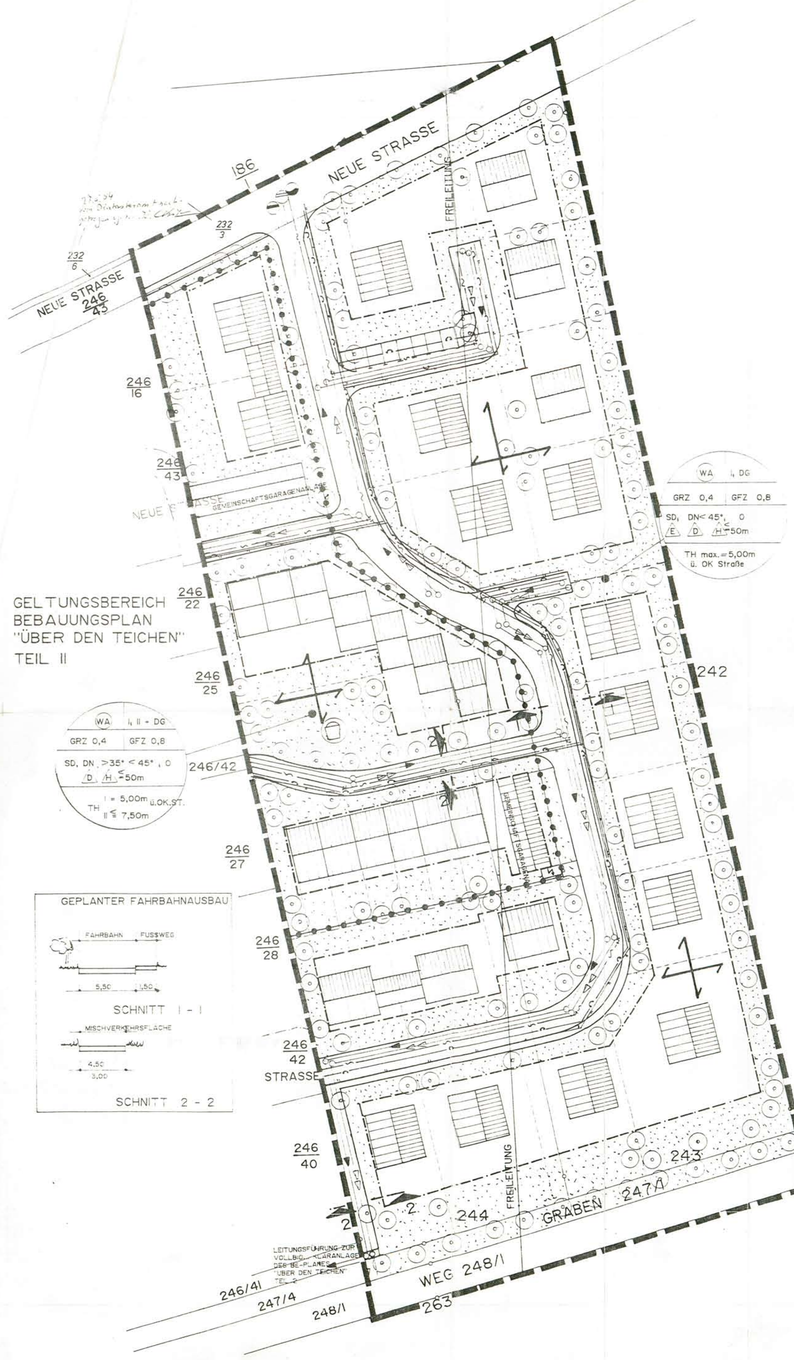


SATZUNG

über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das - Allgemeine Wohngebiet - WA - Teil 3 und 3.1 (Begleitplan über Ausgleichsflächen)

" Über den Teichen "

Aufgrund der § 7 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom

18.05.1994 Beschluß Nr. 262 - 51 - 94

und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Genehmigung der höheren Bauaufsichtsbehörde folgende Satzung
über den Vorhaben- und Erschließungsplan - Allgemeines Wohngebiet - "Über den Teichen"Teil 3 und 3.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie über den - Begleitplan über Ausgleichsflächen - erlassen:

Teil "A" - Planzeichnung lt. Planzeichenverordnung von 1990

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

1 Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 WA 0,4 GRZ — Grundflächenzahl § 17 BauNVO
2.2 WA 0,8 GFZ — Geschoßflächenzahl § 17 BauNVO
2.3 II + DG — Anzahl der Geschosse
2.4 TH max. 5,00m ü. OK. Straße — Traufhöhe

3 Bauweise
3.1 E — offene Bauweise nach § 22 BauNVO
Für Garagen und Carports ist Grenzbebauung zugelassen
3.2 D — Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe
Fassadenlänge < 50,00 m
3.3 /H — Einliegerwohnung möglich
Hausfirstrichtung

4 Art der baulichen Nutzung — Vollgeschoss
GRZ — GFZ
Dachform/ Dachneigung — Bauweise
Höhe über Bezug

5 Verkehrsflächen
5.1 Verkehrsflächen in Asphaltbauweise
5.2 Fußwege und Mischverkehrsflächen in Verbundpflaster, sickerfähig

6 Sonstige Planzeichen
6.1 Geltungsbereich

Planzeichen ohne Normcharakter, bzw. nachrichtliche Übernahme
7.1 Vorhandene Flurstücksgrenzen
7.2 240 Flurstücksnummern
7.3 8,00m Maßangabe in Metern
7.4 Fläche für Vollbiologische Kläranlage
7.5 Fläche für Trafostation III
7.6 Kinderspielplatz
7.7 Öffentliches Grün

8 Erschließung
8.1 — W — W — Trinkwasserleitung
8.2 Schmutzwasserleitung
8.3 Regenwasserleitung
8.4 Gasleitung
8.5 — Fm — Fernmeldekabel
8.6 Telekom
8.7 NUTZUNGSARTÄNDERUNG
Baugrenze

Teil "B" - Textliche Festlegungen

1 **Größe des Baugrundstückes**

Der Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes "Über den Teichen" Teil 3 und 3.1 umfaßt in der Flur 4 folgende Flurstücke (ODT: 240, 244, 247 (Graben), 248 neue Straße, 253 und ca. 3584 m2 als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft.
Die neue Aufteilung der Grundstücke erfolgt gemäß der neuen Nutzungsart als - Allgemeines Wohngebiet -

Es können Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit II + Dachgeschoß ausgebaut werden
Einliegerwohnungen sind zugelassen. Die Grundstücke sind einzubuchen.

2 **Ruhender Verkehr**

Die Anzahl der Stellflächen ist entsprechend der Nutzungsart als - Allgemeines Wohngebiet - zu ermitteln.
Die Stellflächen für Garagen und Carports, bei einer Grundfläche < 0,1 der Gesamtgrundfläche gehen nicht in die Grundflächenzahl ein.
Die Garagen- und Carports sind mind. 5,00m hinter der Grundstücksgrenze einzuordnen um einen weiteren Stellplatz vor der Garage nachzuweisen.

3 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Außenwände: Putz mit feiner Struktur, grelle Farben sind ausgeschlossen.
Fenster und Türen: Holz, Kunststoff.
Dachform: SD= Steildach, Dachneigung > 35° und < 45°.
Zeigeinsteckung, Farbe rotbraun, Krüppelwalmdächer sind zugelassen
Drempel sind im Rahmen der zul. Traufhöhen bis 1,20m zugelassen.
Dachüberstand mindestens 0,50m
Das Dachgeschoß ist nicht als Vollgeschoß zu betrachten.
- Schachtöffnungen (Abschieben v. Oberboden) sind dem TLA f. Archäologische Denkmalpflege mitzuteilen.
- Die Tiefbauarbeiten sind darüber zu belehren.
- Bodenfunde sind melde- und abgabepflichtig

4 **Erschließung**

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baugrundstücke sind hinsichtlich der Erschließung gesichert.
Die Erschließung erfolgt gemeinsam mit dem bereits genehmigten Bebauungsplan "Über den Teichen" Teil 2.

4.1 **Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Neue Straße. Innerhalb des Wohngebietes sind die Straßen nur als Anliegerstraßen auszubilden um Durchgangsverkehr zum Mischgeb. er. außer fußläufiger Verbindungen, weitgehend auszuschließen.
Die geplanten Straßenbreiten sind dem Regelquerschnitt im Planteil "A" zu entnehmen.

5 **Grünordnung**

Nachstehende Festsetzungen stellen Mindestforderungen dar

- Zu erhaltende Bäume
- Pflanzgebot für Bäume

Die nachstehende Anzahl der Bäume und Sträucher sowie Bodendecker umfaßt den Teil 3

Jeder Bauherr hat auf seinem Grundstück mindestens 2 Hausbäume zu pflanzen sowie für jeden m2 versiegelte Fläche auf dem privaten Grundstück Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen d.h. m de Umsetzung zu investieren.

Es werden grundsätzlich standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt.

Heimische Bäume:
Feldahorn, Eschenahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Roßkastanie, Gem. Birke, Hainbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Baumhasel, Silberpappel, Silberweide, Ohrweide, Elsbeerbaum

Heimische Sträucher:
Kupfer - Felsenbirne, Gem. Feuerdorn, Berberitze, vorallerletzter matt: Gem. Hasel, Europ. Pfaffenhütchen, Gem. Liguster, Rote Heckenkirsche, Alpenjohannisbeere, Hundsrose, Schlehen- Rose.

Bodendecker:
Hypericum, Coton. dam. skogholm, Cotoneaster dam. radicans, Pachysandra terminalis, Cornus Kelsei, Potentilla Gigadoxa, Potentilla Reinsberg, Spirea litt. Prinzeß, Spirea bumalda A, Waldmeister

Blühende Sträucher:
Buddleia alaviid

Gem. § 202 BNatSchG ist der Mutterboden vor Vernichtung zu schützen.

Für alle gepflanzten Neuanpflanzungen ist eine 5-jährige Pflege verbindlich zu sichern. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Die Ergänzungsfläche Flur 4, Flurstück 253, Sondergebiet "Am Weiher" ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes - Allgemeines Wohngebiet - "Über den Teichen" Teil 3. Sie ist anteilig der Baugrundstücker des Wohngebietes zuzuordnen - Sammelregelung.
Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 6 Abs. 1 S. 3 Vorl. Thür. NatG und § 9 Abs. 1 BauGB:
Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Grünflächen sind durch den Grundstückseigentümer anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.
Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzungen
Im Bereich der Ergänzungfläche (ca. 3584qm) sind die gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern/Feldgehölzen waldartig nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten. Je 100qm sind ein Laubbaum 1.Ordnung, zwei Laubbäume 2. Ordnung und 50 Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen.
Ökologische Parkplätze
Stellflächer, sind mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen. Je 3 Stellplätze ist ein Laubbaum, 14-16 cm StU, zu pflanzen.
Fertigstellungsfristen
Die Grünflächen und Gärten sind innerhalb von 1 1/2 Jahren nach Bezug der Gebäude bzw. Fertigstellung der Straßen herzustellen § 178 BauGB.

Verfahrensvermerke

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 19.12.93 BESCHL.-NR 233-46-93
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 16.12.93 bis 28.2.93 zum erfolgt.

Azmannsdorf den 27.06.94 Der Bürgermeister

2 Das Thüringer Landesverwaltungsamt - Regionalplanung Mittelthüringen - ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Azmannsdorf der 27.06.94 Der Bürgermeister

3 Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Azmannsdorf der 27.06.94 Der Bürgermeister

4 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Azmannsdorf den 27.06.94 Der Bürgermeister

5 Die Gemeindevertretung hat am 02.03.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Azmannsdorf den 27.06.94 Der Bürgermeister

6 Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.3.94 bis z. 26.04.94 während folgender Zeiten - Montags bis Freitags von 9.00 - 16.00 Uhr in Azmannsdorf und Donnerstags von 15.00 - 18.00 Uhr in Linderbach 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 vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Azmannsdorf den 27.06.94 Der Bürgermeister

7 Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 27.6.94 übereinstimmen.

Erfurt den 27.06.94 Das Katasteramt

THÜRINGEN KATASTERAMT ERFURT

8 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.05.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Azmannsdorf den 27.06.94 Der Bürgermeister

9 Der Bebauungsplan, besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Über den Teichen" Teil 3 und Teil 3.1, wurde am 18.05.94 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Beschluß - Nr. 262-51-94 v. 18.5.94 gebilligt.

Azmannsdorf den 27.06.94 Der Bürgermeister

10 Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Verfügung der höheren Bauaufsichtsbehörde vom AZ. erteilt.

Azmannsdorf den: Der Bürgermeister

11 Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Erfurt
Azmannsdorf, den 22.12.94 Oberbürgermeister

THÜRINGEN OBERBÜRGERMEISTER LANDESHAUPTSTADT ERFURT

12 Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.01.95 in Kraft getreten.

Erfurt
~~Azmannsdorf~~, den 6.1.95 Oberbürgermeister

THÜRINGEN OBERBÜRGERMEISTER LANDESHAUPTSTADT ERFURT

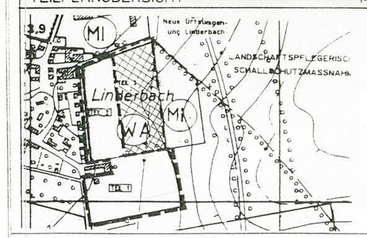
RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1-4, 8, 9-12, 30, 33, 125, 136-191 und 246a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. S. 2253 ff.,) zuletzt geändert durch Artikel 1 des investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. Teil I S. 466-473).
2. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. Teil I S. 132 ff.)
3. §§ 1,2,9,11 und 15 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen: Ge vom 28.04.1993 (BGBL Teil I S. 62 f.).
4. Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (BGBL. Teil I S. 929 ff.,) i.V.m. Gesetz über die Einführung des Gesetzes über die Bauordnung (EinfGBauO) vom 20.07.1990 (BGBL. Teil I S. 950 ff.).
5. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBL. S. 466 ff.).
6. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1992 (BGBL. Teil I S. 630 ff..
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.1991 (GVBL. S. 210 ff.).
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. Teil I S. 58 ff).
9. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 24.07.1992 (GVBL. S. 383 ff.)
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBL. Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des investitionserleichterungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. S. 481 - 482).
11. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThür.NatG) vom 28.01.1993 (GVBL. S. 57 ff).
12. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBL. Teil I S. 880 ff.,) zuletzt geändert durch Artikel 8 des investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl S. 483 - 485)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.1992 (GVBL. S. 17 ff.)

GILT NUR ALS HINWEIS

VORSCHLAG ZUR GEBÄUDEEINORDNUNG
VORGESCHL. GRUNDSTÜCKSGRENZEN

TEILPLANÜBERSICHT M. 1:5000



GEMEINDE LINDERBACH-AZMANNSDORF
LANDKREIS ERFURT

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA

"Über den Teichen" – Teil 3 – M. 1: 500

LIA 273

[redacted]

PLANUNGSABTEILUNG

LINDERBACH, DEN 18.05.1994

Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen:
210-4621.30-ERF-320-104
über den Teichen Teil 3

Weimar, den 16. Aug. 1994

THÜRINGEN LANDESVERMESSUNGSAMT 33