

T E X T T E I L

Rechtsgrundlagen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, im folgenden kurz VE-Plan genannt, sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGB1. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGB1. I S. 833),

Bauzulassungsverordnung der DDR (BauZVO) in der Fassung vom 20.06.1990, zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990.

In Ergänzung der zeichnerischen- und farblichen Darstellung des VE-Planes, sowie der Planzeichen und Planeinschriebe wurden festgesetzt:

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen: (§ 9 (1) u. (2) BauGB.)

1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9) (1) Nr.1 BauGB.
WA= Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

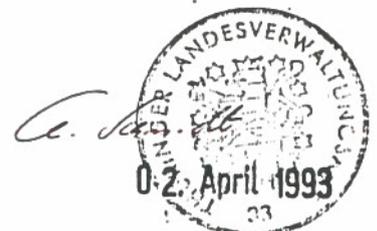
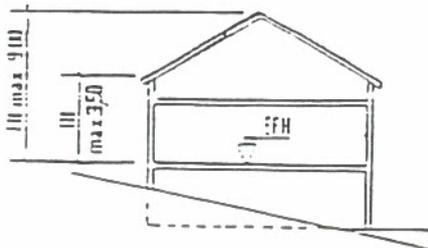
1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
GRZ= Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) entspr. Planeintrag
GFZ= Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO) entspr. Planeintrag

1.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse:
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB. § 17 (4) u. § 18 BauNVO)
II= 2 Vollgeschosse max. (I + U) / (I + D) entspr. Planeintrag

1.4 Bauweise: (§ 9 (1) Nr.2 BauGB. u. § 22 (2) BauNVO)
ED= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze: (§ 9 (1) Nr.4 BauGB u. § 12 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von der Garage (ab Tor) zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,00m betragen (siehe Begründung)

1.6 Höhenlage der baulichen Anlage und Gebäudehöhen:
(§ 9 (2) BauGB)



Die Höhenlage wird festgesetzt durch

- Festlegung der EFH als Bezugshöhe
- Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die EFH
- Festlegung der max. zulässigen Firsthöhe (FH) bezogen auf die EFH

Entsprechend den Planeinschriften werden festgelegt:

- Traufhöhe max. 3,50m über der EFH,
- Firsthöhe max. 9,00m über der EFH!

Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch dürfen die auf die festgelegte EFH bezogene First- und Traufhöhe nicht überschritten werden.

Bei Baukörpern, die mit der Traufhöhe zur Straße stehen, gelten die Traufhöhenfestsetzungen nur für die Straßenseite.
Traufhöhe= Schnittpunkt Außenkante mit Oberkante Dachhaut
Firsthöhe= Schnittpunkt der Dachhautoberkante
EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe

- 1.7 Stellung der baulichen Anlagen: (§9 (1) Nr.2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung ist zwingend festgelegt (parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen)
- 1.8 Nebenanlagen: (§9 (1) BauGB u. §14 BauNVO)
Bauliche Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen bis max. 20cbm Bruttorauminhalt zugelassen, jedoch pro Baugrundstück nur 1 Gebäude. Der Abstand der baulichen Nebenanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 5,00m betragen.
- 1.9 Unbedeutende Bauteile: (§23 (3) BauNVO)
Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenze bis maximal 1,50m überschreiten.
- 1.10 Flächen der Böschungen und Stützmauern:(§9 (1) Nr.26 BauGB)
Die im Lageplan dargestellten Flächen für Böschungen (Aufschüttungen) und Stützmauern sind zur Herstellung des Staßenkörpers notwendig. Sie sind als Teil der Erschließungsanlage auf den Baugrundstücken herzustellen.
- 1.11 Leitungsrecht: (§9 (1) BauGB)
Die im Lageplan dargestellten Flächen sind auch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Alach, oder des Versorgungsträgers.
- 1.12 Pflanzbindung: (§9 (1) Nr.25b BauGB)
siehe Satzung zum Grünordnungsplan
- 1.13 Pflanzgebot: (§9 (1) Nr.25a BauGB)
siehe Satzung zum Grünordnungsplan

2.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
(§9 (4) BauGB u. §73 LBO)

2.1 Gebäudehöhen: (§73 (1) Nr.7 LBO) siehe Ziffer 1.6

2.2 Dachform: (§73 (1) Nr.1 LBO)

Zulässig sind nur Satteldächer. Für die Dachneigungen sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge maximal 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet. Von der festgelegten Dachform kann abgewichen werden, wenn die Dachneigung nicht verändert und die festgesetzte Dachform über mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten wird.

Für Garagen wird als Dachform außerdem Flachdach zugelassen.

2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude: (§73 (1) Nr.1 LBO)

- Dacheindeckung:

Die Dächer sind mit naturrotem bis rotbraunem Material in kleinmaßstäblichen Format (Ziegelgröße) einzudecken.

- Fassadengestaltung:

Die Außenfassaden sind in gedeckten Farben auszuführen, reinweiße oder schwarze Anstriche sind nicht zulässig.

- Aneinandergebaute Gebäude und Garagen sind hinsichtlich Dachausbildung, Dachform, Dachneigung, Art und Farbe der Dacheindeckung zwingend anzugleichen.

- Nebenanlagen:

Für Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten folgende Festsetzungen:

- Dachform als Sattel- oder Pultdach

- Angleichung der äußeren Gestaltung an das Hauptgebäude (Material, Struktur, Farbe) oder Verbretterung aus Holz

- Angleichung der Dacheindeckung (Material, Farbe) an das Hauptgebäude

- Wand- oder Dachverkleidung aus Pappe oder Wellblech sind nicht zugelassen.

2.4 Einfriedungen: (§73 (1) Nr.5 LBO)

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune oder Mauern zulässig. Drahtzäune sind in Verbindung mit Naturhecken zugelassen.

Zulässige Höhen der Einfriedungen:

- lebende Einfriedungen (Hecken): max. 1,5m

- massive Einfriedungen (Mauern): max. 0,5m geländebedingte Stützmauern sind hiervon ausgenommen.

Afgestellt:

Planverfasser:


Fa. Poller
Baukoordination u. Planung
Erfurt / 643 45 01



Gemeinde Alach
Ortsteil Salomonsborn
Landkreis Erfurt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ERLÄU-
TERUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM
VE-PLAN "AM BACHE"

In Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen des VE-Planes regelt der Grünordnungsplan wie folgt:

1.) Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGb)

1.1 Pflanzgebote für Einzelbäume in Straßen-, Weg- und Parkplatz-
bereichen

Es sind standortgerechte und hochstämmige Laubbäume an den im Plan eingezeichneten prinzipiellen Baumstandorten unter Verwendung der Gehölzvorschläge zu pflanzen und zu unterhalten.
(Liste A I)

1.2 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind auf privaten Grundflächen Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei sind bei der Pflanzung heimische Laubbäume mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu verwenden und unter Verwendung der Gehölzvorschläge zu pflanzen und zu unterhalten.

1.3 Pro Baugrundstück ist je 100 m² nicht überbauter Grundfläche, mindestens 2 Bäume pro Doppel- und Einzelhausgrundstück, anzupflanzen und zu erhalten. (Liste A I und A II)

A I. Bäume (großwüchsig)

- | | |
|--------------|------------------------------------|
| Eiche | (Quercus sessiliflora) |
| Linde | (Sommerlinde Tilia platyphyllos) |
| | (Winterlinde Tilia cordata) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| und ähnliche | |
- Außerdem sämtliche Obstbäume als Hochstämme

All. Bäume (mittelwüchsig)

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Mehlbeere | (Sorbus aria) |
| Schwedische Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Traubenkirsche (spät-blüh.) | (Prunus serotina) |
| und ähnliche | |
- Außerdem sämtliche mittelwüchsige Obstbäume

2. Pflanzgebot 1 (pfg 1)

2.1 Zum Zwecke des Lärm- und Sichtschutzes sind auf den im Lageplan ausgewiesenen Flächen heimische Sträucher und Gebüsch zu pflanzen und zu unterhalten gemäß nachfolgender Vorschlagsliste: -

2.2 Vorschlagsliste Sträucher

Haselnuß	(Corylus avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Carataegus oxyacantha)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gemeiner Schneeball	(Vibrunum opulus)
Wolliger Schneeball	(Vibrunum lantana)
Wildrosenarten	(Rosa sps)
Weiden (Salweide)	(Corpinus betulus)
Hainbuchen (Hecke) und ähnliche	(Saliz caprea)

3. Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

3.1 Einfriedungen entlang sämtlicher Grundstücksgrenzen sind als Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Hecken dürfen innenliegend mit einem Spanndraht oder Knotenzaun versehen werden. Holzzäune sind auch in Verbindung mit Hecken zulässig. Als Hecken dürfen nur einheimische, landschaftsgerechte Laubhölzer verwendet werden.

3.2 Geschnittene Hecken (zum Strassenraum hin) und zur Nachbargrenze

Beispiel:

- a.) Ligustrum vulgare
- b.) Carpinus betulus

4.) Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis max. 1,0m zugelassen. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden. An den Grundstücksgrenzen muß das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

5.) Allgemein sind die Freiflächen gärtnerisch zu gestalten. Die versiegelten Flächen (Zufahrten, Wege u.a.) sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

6.) Bei den in der VE-Plansatzung festgesetzten Einzelbaumpflanzungen dürfen die Abstände von den Grenzen gegenüber den im Nachbarrecht festgesetzten Maßen unterschritten werden. Die Grünordnungssatzung auferlegt die gegenseitige Duldung!

7.) Die Erfüllung des Pflanzgebotes ist spätestens ein Jahr nach Bezug des jeweiligen Bauvorhabens der Gemeinde nachzuweisen. Die Berücksichtigung der Pflanzbindung ist anhand eingetragener Baumstandorte bereits bei der Genehmigungsplanung und der Schlußabnahme nachzuweisen.

Aufgestellt:



Fa. Poller
Baukoordination u. Planung
Erfurt / 643 45 01

