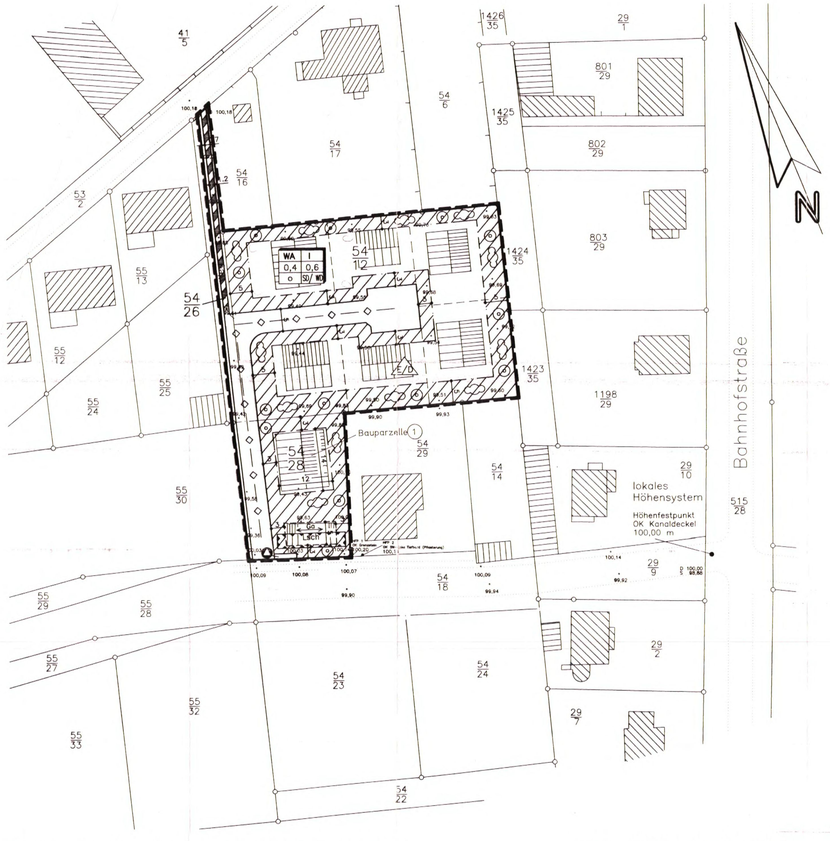
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR.1/96 "AN DER DR. FRITZ-KALKOFF-STRAßE" STADT KÖLLEDA



Stadt Kölleda , Gemarkung Kölleda , Flur 8 März 1999 M 1 : 500

TEIL A
PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach BauGB, PlanZV 90, BauNVO, ThürBO

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB i.V.m. §§ 1–23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16, 19, 20 BauNVO)

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (siehe Eintrag in Nutzungsschablone)
0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (siehe Eintrag in Nutzungsschablone)
0,6 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) (siehe Eintrag in Nutzungsschablone)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)

o — OFFENE BAUWEISE (s. eintrag Nutzungsschablone)
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
BAUGRENZE

4. VEHRKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (Mischverkehrsfläche)
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (Gehweg)

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

ABFALL (Abfall- und Wertstoffgefäße)

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN (WV, AW, Energie, Telekom, Gas)

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Lsch — UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCH–GESETZES Garagen und Holzwände als Lärmschutzanlage (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES V u. E– PLANES (§9 Abs. 7 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

SD/WD — SATTELDACH ODER WALMDACH/KRÜPPELWALMDACH (siehe Eintrag in Nutzungsschablone)
25°-50° — ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

III. Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

HINWEISE ZUR PLANZEICHNUNG

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
54/12 FLURSTÜCKSNUMMERN

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO)
1.1 Der räumliche Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Die unter § 4 BauNVO (2) Ziff. 1 - 3 genannten Nutzungen sind zulässig.
1.3 Alle unter § 4 BauNVO (3) Ziff. 1 - 5 genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19, 20 BauNVO)
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt:
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I
Grundflächenzahl (max) 0,4
Geschoßflächenzahl (max) 0,6

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO)
3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
3.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

5. Nicht Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; 4 BauGB § 23 (5) BauNVO)
5.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, wie überdachte Terrassen, Wintergärten, Schwimmbecken, Gerätescheppen, Gartenlauben im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außer Nebenanlagen für Kleintierhaltung und Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Anlagen zur Kleintierhaltung sind zur privaten Nutzung zulässig.

6. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB; § 18 BauNVO)
6.1 Als maximale Traufhöhe werden 5 m und als maximale zulässige Firsthöhe werden 10 m festgesetzt. Dabei ist die Traufhöhe die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Bezugsebene und die Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden Straßenverkehrsfläche.

7. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB und § 12; § 23 (5) BauNVO)
7.1 Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück anzuordnen.
7.2 Überdachte Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche, auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen jedoch nicht tiefer oder höher als 0,5 m über der Gradiente der Erschließungsstraße liegen.

8. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)
8.1 Die Breitenmaße der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planurkunde dargestellt.
8.2 Die öffentlichen Flächen des Vul-Plangebietes sind funktionell als Mischverkehrsfläche und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestiemung (Gehweg) ausgewiesen.

9. Versorgungflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
9.1 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

10. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)
10.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Unbebaute Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Anteil der Vegetationsfläche an der Gesamtgrundstücksfläche darf 50 % nicht unterschreiten.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien für Wege, Zufahrten und Stellplätze zu verwenden.
Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als Pflanzreihe einreihig vorzunehmen.
- pro 10 laufende m der Pflanzreihe ist 1 Laubbaum (2. Ordnung, 2 x v., STU 16-18 cm, o.B. als Mindestqualität)
- pro 10 laufende m der Pflanzreihe sind 2 Sträucher (2 x v.; 60/100 als Mindestqualität)
zu pflanzen, wobei ausschließlich Pflanzarten der Gehölzliste (Pkt. 10.2) zu verwenden sind.
Fensterlose Wände und Fassaden über 30 m² Größe sind durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
10.2 Als Pflanzgut für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich die Gehölzarten aus folgender Gehölzliste zu verwenden:
GEHÖLZLISTE
Großkronige Laubbäume:
Quercus robur : Stieleiche
Carpinus betulus : Hainbuche
Acer pseudoplatanus : Bergahorn
Fraxinus excelsior : Esche
Tilia cordata : Winterlinde
Mittelkronige Bäume:
Acer campestre : Feldahorn
Betula pendula : Sandbirke
Prunus avium : Vogelkirsche
Prunus padus : Traubenkirsche
Sorbus aucuparia : Eberesche
Sorbus aria : Mehlbeere
Größere Sträucher: (Höhe etwa 3 – 5 m)
Sambucus nigra : Schwarzer Holunder
Cornus mas : Kornelkirsche
Cornus sanguinea : Hartriegel
Corylus avellana : Hasel
Crataegus monogyna : Weissdorn
Euonymus europaeus : Pfaffenhütchen
Prunus spinosa : Schlehe
Rosa canina : Hundsrose
Viburnum opulus : Gemeiner Schneeball
Rankgehölze für Fassadenbegrünung:
Partenocissus tricuspidata "Veitchii" : Wilder Wein
Hedera helix : Efeu
Polygonom aubertii : Knöterich
Hydrangea petiolaris : Kletterhortensie
Clematis-Arten : Waldrebe
Aristolochie durior : Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus : Baumwürger

11. Flächen für Anlagen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
11.1 Als aktive Schallschutzmaßnahme wird an der Gebietsgrenze zur Dr. Fritz -Kalkoff-Straße die Errichtung zweier Doppelgaragen / -carports festgesetzt, welche durch Holzwände verbunden sind. Diese Doppelgaragen / -carports erhalten je ein Satteldach mit Firstrichtung Ost / West und einer Firsthöhe > 5 m.
Die Bauweise der Doppelgaragen / -carports, verbunden mit Holzwänden muß eine 5 m hohe und 17 m lange Schirmwand ergeben, zum Schutz gegen Lärm aus dem gegenüberliegenden Mischgebiet.

12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
12.1 Die Begrenzung des Baugebietes ist in der Planurkunde mit einer schwarzen unterbrochenen Linie gekennzeichnet.
Die Fläche des zukünftigen Baugebietes befindet sich innerhalb der Stadt Kölleda in der Flur 8 an der Dr. Fritz-Kalkoff-Straße. Das Gelände ist eben.
Das Wohngebiet umfaßt in der Flur 8 Kölleda die Flurstücke
54/12 2.615 m²
54/26 183 m²
54/28 780 m²
Summe 3.578 m²
Es wird von nachfolgenden Flurstücken begrenzt.
Flurst.
53/2 54/29
54/6 55/13
54/14 55/25
54/16 55/30
54/17 1423/35
54/28 1424/35

9) Pkt. 12 gestrichen gemäß Nebenbestimmung Nr. 1c des Bescheides v. 08.06.99 LVA Weimar

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBo)
Festsetzungen zur Baugestaltung

1. Dachgestaltung
1.1 Dachform
Für das gesamte Baugebiet sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Flachdächer sind nur für Garagen gestattet.
1.2 Dachneigung
Es ist eine Dachneigung Wohngebäude von 28° bis 50° zulässig.
1.3 Dachdeckung
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie sich farblich in die Dachfläche integrieren. Für die Dachdeckung können naturrote, ziegelrote, anthrazit und braune Dachsteine oder Dachziegel verwendet werden.
1.4 Dachaufbauten
Gauben, Quergiebel sind grundsätzlich in Form, Neigung und Meterial wie der Hauptgebäude auszuführen.
Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachflächen überschreiten und einen Abstand von 1,50 m von beiden Giebelseiten einhalten.

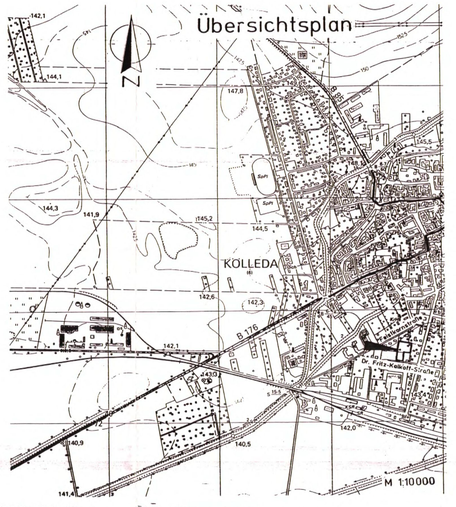
2. Fassadengestaltung
Die Fassade der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet kann mit einem herkömmlichen Putz (heller Farbton) versehen werden.

3. Einfriedungen
Einfriedung der Vorgärten zur Straße hin ist zulässig. Sie sind als lebende Hecken und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m auszuführen.
Sonstige Einfriedungen längs der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind als lebende Hecken und als Maschendrahtzäune zulässig.
Nadelgehölze sind straßenseitig nicht zulässig.

4. Müllbehälterstandorte
Standorte für Müllbehälter auf den privaten Grundstücken müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie haben und sind zur Straßenseite hin zu bepflanzen oder so abzuschirmen, daß die Müllbehälter nicht sichtbar werden.

HINWEISE
1. Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellte Verkehrsflächenaufteilung ist unverbindlich. Sie kann entsprechend den Erfordernissen des Straßenbaues, der Grundstückszufahrten und der Lage der Versorgungsleitungen modifiziert werden.
2. Archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Mindestens 3 Wochen vor Beginn des Humusabtrages ist das Landesamt zu benachrichtigen (gilt für den privaten und öffentlichen Bereich).
3. Sollten sich bei künftigen Erschließungs- oder Baumaßnahmen Verdachtsmomente von Kontaminationen ergeben, so ist das Staatliche Umweltamt 99085 Erfurt Dez. Abfall und Altlasten, sofort zu informieren.
4. Geplante Erdaufschlüsse sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Thüringer Landesamt für Geologie in Weimar zu übergeben.

Übersichtsplan



2) Präzisierung Pkt. 11.1 gemäß Nebenbestimmung Nr. 1c des Bescheides v. 08.06.99 LVA Weimar
- Das Wohngebäude Parzelle 1 ist eingeschossig ohne zusätzlichen Dachausbau zu errichten.

RAUM FÜR VERFAHRENSVERMERKE

Das Verfahren wird nach §§ 233 und 243 BauGB weitergeführt.

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-4624.30-50M-036-WA
„Dr.-Fritz-Kalkoff-Str."
- mit Nebenbestimmungen -
Weimar, den 08. Juni 1999

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem§§ § 246 a Abs. 1, Nr. 1 BauGB erfolgt.
Ort, Kölleda
Datum, 22.04.1999 Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), u. der Begründung, hat in der Zeit vom 26.01.1999 bis zum 25.02.1999 während nebenstehender Zeiten 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, am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ort, Kölleda
Datum, 22.04.1999 Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.03.1999 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ort, Kölleda
Datum, 22.04.1999 Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde am 31.03.1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Ort, Kölleda
Datum, 22.04.1999 Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom 08.06.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Landesverwaltungsamtes vom ..... Az: ..... bestätigt.
Ort,
Datum, 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 ..... in ..... 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, 246a Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden , sind mit Schreiben vom 02.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ort, Kölleda
Datum, 22.04.1999 Bürgermeister

Auslegungszeiten:
Mo, Mi, Do 7.00-12.00 und 12.30-16.00 Uhr
Di 7.00-12.00 und 12.30-18.00 Uhr
Fr 7.00-12.00 Uhr
Ort, Kölleda
Datum, 22.04.1999 Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16. April 1999 übereinstimmen.
Ort, Sömmerda
Datum, 26 APR 1999 Der Leiter des Katasteramtes

Die Genehmigung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 08.Juni 1999 Az.: 210-4621.30-50M-036-WA mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Ort, Kölleda
Datum, 16.08.1999 Bürgermeister

Die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung ,wird hiermit ausgefertigt.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az.: 210-4624.30-50M-036-WA „Dr.-Fritz-Kalkoff-Str."
Weimar, den 24. Feb. 2000

Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
- Ref. 240 -

INGENIEURBÜRO Landbauprojekt
– Beratung – Planung – Bauleitung –
Ingenieurbüro Landbauprojekt
Franz-Mehring-Straße 10
99610 Sömmerda
Tel.: (03634) 6885-0
Fax: (03634) 6885-19

Objektplanung: verbindliche Bauleitplanung
Darstellung: **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/96 "An der Dr.Fritz-Kalkoff-Straße" Stadt Kölleda**
bearbeitet
Auftraggeber: Grundstücksgesellschaft GbR Bahnhofstraße 49, 99623 Kölleda
Dok.-Nr. 13/96–VuE
Leistungsbild: verbindliche Ausfertigung
Maßstab: 1:500 1:10000
Datum: März 1999
Blatt-Nr.: 1