

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Park“ Köttschau liegt am süd-östlichen Ortsrand des Ortsteils Köttschau der Gemeinde Hohlstadt im Kreis Weimarer Land und hat eine Gesamtgröße von ca. 5.809 m². Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/1 und 3/0 der Flur 1, sowie das Flurstück 71, Flur 2 in der Gemarkung Köttschau.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.2.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO): WA - Allgemeines Wohngebiet
1.2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.2.3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: 0,4
1.2.4 Geschosflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO): 0,4
1.2.5 Überschreitung der Obergrenzen im WA (§ 17 Abs. 2 BauNVO)
Eine Überschreitung der Geschosflächenzahl ist nicht zulässig.
1.2.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO): 1
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Mindest- und Höchstgrenze zueinander festgesetzt.
1.2.7 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird auf 4,75 m Traufhöhe, gemessen von der Erschließungsstraße-Oberkante, festgesetzt. Der maximale Versatz der Traufen benachbarter Gebäude beträgt höchstens 0,50 m.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Baugrenzen werden festgelegt; Baulinien nur im Rahmen städtebaulicher Zwangspunkte. Die Traufe ist parallel zur Straße anzurorden.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
1.5.1 Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden.
1.5.2 Nebengebäude wie Garagen und Carports können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie dürfen hinter die Baugrenze zurücktreten.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Auf jedem privaten Grundstück müssen mindestens 2 Stellplätze je Wohnung errichtet werden. Hierfür sind vorzugsweise die Garagenzufahrten zu nutzen.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die im Plan eingezeichnete Fahrbahn, Umfahrung i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten nur als Richtlinie.

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Siehe Einzeichnungen im Plan: Trasse für Abwasserkanal, sowie zentrale Kläranlage

1.9 Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

1.10 Grünordnung
1.10.1 Öffentliche Grünflächen und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16 BauGB)
Auf der öffentlichen Grünfläche ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig.
1.10.2 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 BauGB)
Nr. 1 Auf den gekennzeichneten Flächen sind als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
A1 Anlage einer ca. 1.300 m² umfassenden Laubgehölzhecke aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen
A2 Anlage einer einreihigen, wegbegleitenden Kullsenpflanzung mittels hochstämmiger Obstgehölze (Pflanzabstand mindestens 10 m)
1.10.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
Nr. 1 Die auf dem GOP gekennzeichneten Bäume außerhalb der privaten Grundstücksfläche sind zu erhalten und gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu sichern (Maßnahme nach DIN 18920).
Nr. 2 Die Baumstandorte sind in ihrer Lage nicht verbindlich festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist einzuhalten.
Nr. 3 Mauern und fensterlose Wände von mehr als 20 m² Fläche sind unter Verwendung geeigneter Pflanzenarten zu begrünen.
Nr. 4 Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich bodenständige und standorttypische Gehölze zu verwenden. Ein beispielhaftes Artenspektrum gibt die folgende Übersicht:

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Prunus pyramidalis	Wildbirne		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sorbus torminalis	Elsbere		
	Obstgehölze		

Sträucher/ Kleinbäume

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Rotei Hartnigel
Corylus avellana	Hassel	Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfefferhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckröschen
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Hecken (Schnitthecken)

Acer campestre	Feldahorn	Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster

Nr. 5 Je angefangener 250 m² der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten privaten Flächen ist mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (Artenspektrum siehe Festsetzung 1.10.3 Nr. 4). Dabei sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten: Hochstamm, Stammumfang von 12-14 cm (gemessen in 1 m Höhe).

Nr. 6a Im Bereich der öffentlichen Grünfläche G 1 ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen RSM 7 vorzunehmen. Alternativ hierzu kann die Fläche mit Waldsteinia temata Bäckig bepflanzt werden.

Nr. 6b Auf der Fläche G 2 ist eine Strauchpflanzung mit Arten der Liste Nr. 4 - Sträucher vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

Nr. 6c Die Trasse des Abwasserkanals - G 3 ist im Anschluss der Bauarbeiten mit Landschaftsrasen RSM 7 unter Zusatz von Kräutern und Leguminosen anzulegen.

Nr. 6d Der straßenbegleitende Grünstreifen - G4 ist aufgrund der vorhandenen Stäupenpappeln mit 8 hochstämmigen Laubbäumen zu ergänzen. Zur Anpflanzung kommen Säuleneichen oder Säulenahornen in folgender Qualität: H 3xv mB 12 - 14 cm Stm. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten.

Nr. 7 Ständige Standplätze für Müll, Abfallbehälter sowie ähnliche Flächen sind durch geeignete Gehölze abzusichern.

1.10.4 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Nr. 1. Ebenerdige Stellplätze, Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit versickerungsfreundlichen Belägen zu versehen.

Nr. 2. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu verwerten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist analog Nr. 3 zu behandeln.

Nr. 3. Niederschlagswasser von Straßen, Wegen und Plätzen und überschüssiges Niederschlagswasser von den Grundstücken ist in den Naturkieslauf durch Retention, Verdunstung und zeitverzögertes Einleiten in den Vorfluter rückzuführen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 178 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 und § 83 ThürBO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 12 ThürBO)
Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen. Als Ausnahmen sind Holzverkleidungen zulässig. Balustraden und massive, mit geschitzten Reliefformen oder freistehenden Figuren versehene Balkongeländer sind unzulässig. Grelle Fassadenfarben sind unzulässig.

2.1.1 Ausbildung und Gestaltung der Dächer
Nr. 1 Dachneigung 35° bis 45°
Nr. 2 Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von 38° und mehr zulässig. Gauben dürfen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum seitlichen Dachrand einhalten. Die Eindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Der Abstand des Gaubendachschrittes zum First muß mindestens 1,50 m betragen. Die Neigung des Gaubendaches mindestens 25°. Krüppelwalmhausbildung ist möglich.
Nr. 3 Dachschritte dürfen nicht länger als ein Viertel der Dachlänge sein.
Nr. 4 Zur Dachdeckung werden nur Ton- oder Betonziegel oder Biberschwänze zugelassen. Farbe: ziegelrot, naturrot
Nr. 5 Die Dachform, -neigung und -deckung von Garagen ist wie beim Hauptgebäude auszubilden. Flachdächer bei Garagen sind nur dann zulässig, wenn sie vollständig begrünt werden.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.3 Einfriedungen
Nr. 1 Entlang der Anliegerstraße sind Einfriedungen nur als Hecken zulässig. Als Ausnahme sind beidseitig begrenzte Holzzaune bis 0,80 m Höhe zulässig.
Nr. 2 Bei allen anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen mit Laubgehölzhecken und Holzzaune bis 1,0 m Höhe zulässig.
Nr. 3 Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzvorrichtungen mit einer Höhe von 1,50 m und einer Tiefe bis zu 3,50 m ab Hauswand zulässig. Zu Verkehrsflächen ist jedoch ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
Nr. 4 Hecken aus Koniferen sind als Grundstücksgrenzen / Einfriedungen nicht zulässig.

2.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind prinzipiell nicht zulässig. Ausnahmeweise können Werbeanlagen an der Stelle der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zugelassen werden.

2.5 Realisierungsfristen
Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind im Folgeherbst nach der Bezugserstellung des Wohngebäudes, spätestens jedoch nach einem Jahr, auszuführen. Die Realisierungsfrist des öffentlichen Grüns ist im Folgeherbst nach Realisierung der Erschließung vorzunehmen.

2.6 Sonstige Festsetzungen
Nr. 1 Gemäß § 9 Abs. 3 und 4 ThürBO sind auf privaten Grundstücken mit 3 und mehr Wohnungen Spielflächen für Kleinkinder vorzusehen.
Nr. 2 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) wird ausdrücklich hingewiesen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 81 ThürBO)
Ordnungswidrig nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 82 und § 83 zu wider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 81 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.

3 HINWEISE
Nr. 1 Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodenkenntnisse für Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden können. Funde sind unverzüglich zu melden (§ 16 ThürSchG). Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
Nr. 2 Der Termin für den Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet sind 14 Tage im voraus dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege mitzuteilen.
Nr. 3 Werden bei den Erdarbeiten schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen so ist das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat 6, Abfallwirtschaft / Altlasten, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Nr. 4 Schallechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau (vom Mai 1997)
Allgemeines Wohngebiet
tags: 55 dB (A)
nachts: 45 dB (A) für Verkehrslärm 40 dB (A) für Gewerbe- und Freizeitlärm

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom beschlossen, für das Gebiet „Am Park“ Köttschau einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB örtlich bekannt gemacht.

..... den Bürgermeister

Am wurde der Entwurf mit dem Erläuterungstext des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Park“ Köttschau von der Gemeindevertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang und durch Bekanntmachungsanzeige am im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf mit Erläuterungsbericht haben

vom bis
im
öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt waren, wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

..... den Bürgermeister

Am wurde die 1. Änderung mit dem Erläuterungstext des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Park“ Köttschau von der Gemeindevertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang und durch Bekanntmachungsanzeige am im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf mit Erläuterungsbericht haben

vom bis
im
öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt waren, wurden gemäß § 4 BauGB beteiligt.

..... den 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 übereinstimmen.

..... den Katasteramt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Park“ Köttschau mit den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) als Satzung (gemäß § 10 BauGB)

BESCHLOSSEN

..... den Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Am Park“ Köttschau mit dem Willen der Gemeinde Hohlstadt werden bekundet. Hiermit wird die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ausfertigt.

..... den Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Park“ Köttschau, einschließlich der Textfestsetzung, ist gemäß § 10 BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde

GENEHMIGT

Hohlstadt, den

Die Genehmigungsvorgang der Höheren Verwaltungsbehörde vom ist am

gemäß § 10 (3) BauGB örtlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Park“ Köttschau

RECHTSVERBINDLICH

Hohlstadt, den

PFLANZLISTE 1

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Prunus pyramidalis	Wildbirne		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sorbus torminalis	Elsbere		
	Obstgehölze		

Sträucher/ Kleinbäume

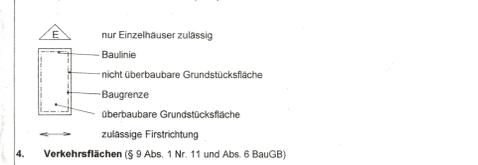
Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Rotei Hartnigel
Corylus avellana	Hassel	Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Pfefferhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckröschen
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundrose
Rosa rubiginosa	Weinrose	Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Hecken (Schnitthecken)

Acer campestre	Feldahorn	Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Liguster

TEIL A - PLANZEICHEN
nach Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Füllschema der Nutzungsschablone**
Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
GRZ (Grundflächenzahl) | GFZ (Geschosflächenzahl)
maximale Traufhöhe | Bauweise
- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11, 16 BauNVO)**
WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
I | Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 22 und 23 BauNVO)**
0,4 | Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 | Geschosflächenzahl (GFZ)



- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
Flächen für Abwasserzweckverband
Zweckbestimmung
Abwasserkanal
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)**
Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Maßnahme

- A1** Anlage einer Laubgehölzhecke aus landschaftstypischen, Standortgerechten Gehölze zur Biotopverwertung Fläche: 1.300 m² Artenlisten A - C
A2 Anlage einer einreihigen Gehölzhecke aus hochstämmigen Obstbäumen (Apfel) Artenliste D, Fläche 780 m², Anzahl Obstbäume 11 Stück

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maßnahme

- G1** Ansaat der Grünfläche mit Landschaftsrasen
G2 Anlage einer Strauchpflanzung entsprechend Artenliste C
G3 Ansaat der Grünfläche mit Landschaftsrasen
G4 Anpflanzen von 8 hochstämmigen Laubbäumen

- Anpflanzen von:**
Laubbäumen
Sträuchern
Erhalt von:
Laubbäumen

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenze
2/1 Flurstücksnummer
--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
AWZV Nutz- und Befahrungsrecht zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes

Karte 2
Vorhaben- und Erschließungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Am Park“
Gemeinde Hohlstadt, OT Köttschau

Maßstab: 1: 500 Datum: Mai 1999

