Satzung

- Vorhaben- und Erschliessungsplan mit integrierter Grünordnung -

Gemeinde - Weißenborn, Am Compaßberg II a, Fl.Nr. 167/ 1 T

Aufgrund von § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch i. d. F. vom 28. April 1993 (BGB l S. 622) i. V. m. § _____ hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißenborn

in öffentlicher Sitzung am 18.11.96 folgende Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet Verbandsgemeinde - Weißenborn, Am Compaßberg II a, Fl.Nr. 167/ 1 T

ergibt sich aus dem Lageplan des Büros Erich Brenzel, Holbeinstr. 16, 81679 München

vom 27.02.97 .

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem

1. Lageplan vom 27.02.97
2. Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers Hr. Josef Leserer Wendelsteinweg 13, 82024 Taufkirchen vom 27.02.97
3. Textteil der Gemeinde Weißenborn vom 27.02.97
4. _____

§ 3
Inhalt der Satzung

(1) Ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässig, wenn es der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Die Erschließungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Diese sind vom Träger des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt/ Gemeinde durchzuführen.
Die notwendige Inanspruchnahme der äußeren Erschließung des Plangebietes ist mit der Erschließungsgesellschaft "Compaßberg" vertraglich zu regeln.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Weißenborn, d. 13.5.97
(Ort, Datum)

Siegel

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wohnungsbau

2.2 (I) — 1 Vollgeschoß maximal

2.3 GF 240 — Geschoßfläche mit Flächenangabe in qm z.B. 240 für das Erd- und Obergeschoß

2.3.1 Die zulässige Geschoßfläche darf überschritten werden durch:
1. die innerhalb der Bauräume zulässigen Flächen der Nebenanlagen für Mülltonnen, Fahrräder, Kinderwagen, Geräte, Trafoanlagen, Balkone, Erker, Wintergärten bis 1,50 m Tiefe.

2.4 GR 180 — Grundfläche mit Flächenangabe in qm z.B. 180

3. Baugrenzen, Bauweise

3.1 Baugrenze
Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Wintergärten max. 1,5 m tief, dürfen die Baugrenze überschreiten

3.1 o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

4.1 Eigentümerweg mit Maßzahl in Meter, z.B. 4,5

5. Grünflächen

5.1 Private Grün- und Freiflächen

7.4 TH 5 — max. Traufhöhe in Meter bezogen auf Hochpunkt vorhandenes Gelände

7.5 316.00 ü. NN — z.B. OKFF ü. NN (EG)

7.6 — 6 — Maßzahl in Meter

7.7 ZD 20°-30° — Zeltdach mit Dachneigungsspielraum von 20° - 30°

7.8 PD 20°-30° — Pultdach mit Dachneigungsspielraum von 20° - 30°

7.9 mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche

7.10 Bauraum Doppelhaus

7.11 Bauraum Einfamilienhaus

7.12 Ga — Bauraum Garage

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Unzulässigkeit von Ausnahmen
Die unter § 6 (3) BauNVO angeführten Ausnahmen werden als unzulässig erklärt.

2. Bauliche Nutzung
Die Bebauung dient dem Wohnen.

3. Nebenanlagen
Als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig:
Geräteräume und Pergolen
Solaranlagen und Energiedächer
Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen, Fahrräder, Kinderwagen, Trafoanlagen sind nur innerhalb der baulichen Anlagen zulässig.

4. Anforderung an die Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Die Fassaden sind deutlich zu gliedern durch vortretende oder in den Grundbaukörper einschneidende Bauteile, z.B. Balkone, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien.

4.2 Außenwände sind in einheitlicher Putzstruktur, in Kombination mit Holzverkleidungen, zu erstellen.

4.3 Umwehrungen, Lauben, Wintergärten, Vordächer, Pergolen, Pavillions sind ~~einheitlich in Metall lackiert,~~ oder als Holzkonstruktion zu erstellen.

4.4 Als Dachdeckung sind zugelassen:
Harte Dachdeckung für Zeltdächer und Pultdächer rot bis rotbraun .

4.5 Dachaufbauten erfolgen in Form von Gauben oder Giebeln max. 1/4 der Fassadenlänge, Abstand vom Ortgang mind. 1-fache Breite.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Vegetation

6.1 zu pflanzender Baum, großkronig, ohne lagemäßige Festlegung
Baumgrößen: Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mind. 20 - 25 cm

Auswahlliste Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petrae	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus axium	Wild- (Vogel-) Kirsche
Obstgehölze	

6.2 Abpflanzung aus heimischen Gehölzen und Obstgehölzen
Größe:
2 x verpflanzte Sträucher, 60 - 80 hoch, 1 St/ qm
2 x verpflanzte Heister, 200 - 250 hoch, 1 St/ qm

Auswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger-Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger-Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa robiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Sarathamnus scoparius	Besenginster
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.3 Bindung für die Begrünung von Hauswänden

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

7.1 2 St — private Stellplätze mit Stellplatzzahl

7.2 R — Rankgerüst

7.3 Firstrichtung

6. Antennen für Rundfunk- und Fernsehempfang sind innerhalb der Dachräume als Gemeinschaftsantenne zugelassen, soweit ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist. Einzelantennen sind unzulässig. Es sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

7. Begrünung

7.1 Dem jeweiligen Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, in dem nachgewiesen ist, wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird.

7.2 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Hecken sind zu pflegen und zu erhalten.

8. Die Flächen für oberirdische Stellplätze und Grundstückszufahrten sind weitgehend unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.

9. Stellplatznachweis

9.1 Je Wohneinheit sind 1,2 Stellplätze nachzuweisen.

10. Immissionsschutz
Folgende Lärm-Immissionswerte sind einzuhalten:
tagsüber: 35 - 39 dBA , nachts: 25 - 30 dBA

C. HINWEISE

1. —o—o— bestehende Grundstücksgrenze

2. – – – – – geplante Grundstücksgrenze

3. 167/1 — z.B. Flur-Nr.

4. 313.05 — z.B. Höhenpunkt über NN

5. + — Kartierungspunkt

6. Abzubrechender Zaun

7. Abzubrechendes Gebäude

8. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.
Oberflächenwässer sind zu versickern.
Sickerschächte sind vorschriftsmäßig zu bemessen und zu errichten.

9. Die Bereitstellung von Löschwasser ist vor Fertigstellung der Bauvorhaben zu sichern.

1. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit integrierter Grünordnung wurde mit Begründung gemäß § 7 BauGB NVG auf die Dauer eines Monates vom 1.4. bis 18.4.96 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weißenborn, den 13.5.97

Siegel

1. Bürgermeister
Weller

2. Die Gemeinde Weißenborn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.11.96 den Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierter Grünordnung gemäß § 7 BauGB NVG als Satzung beschossen.

Weißenborn, den 27.11.96

Siegel

1. Bürgermeister
Weller

3. Das Genehmigungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierterGrünordnung, gemäß wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes Gera vom 27.2.97 Nr. 210-4624.30-EIS-109

Weißenborn, den 13.5.97

Siegel

1. Bürgermeister
Weller

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wird am ..... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde vom ..... , (Nr. .....) bekanntgegeben.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierter Grünordnung ist damit nach ..... rechtsverbindlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierter Grünordnung kann ab ..... auf Dauer im Rathaus ..... eingesehen werden.
Die formelle und inhaltliche Rechtsgültigkeit der Rechtssatzung wird bestätigt.

Weißenborn, den 13.5.97

Siegel

1. Bürgermeister
Weller

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az.: 210-4624.30-EIS-109
Landratsamt Compaßberg
Weimar, den 12. Juni 1997

Fassung
14.02.1996
07.05.1996
18.11.1996
27.02.1997

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 30.APR.1997. übereinstimmen.

Eisenberg, 30. APR. 1997

Leiter des Katasteramtes

PLANFERTIGER
ERICH BRENZEL - DIPL.ING. (FH)
HOLBEINSTR. 16, 81679 MÜNCHEN
TEL. 089/ 473027 FAX 089/ 4190 2835

Compaßberg IIa