GEMEINDE CAASCHWITZ LANDKREIS GREIZ

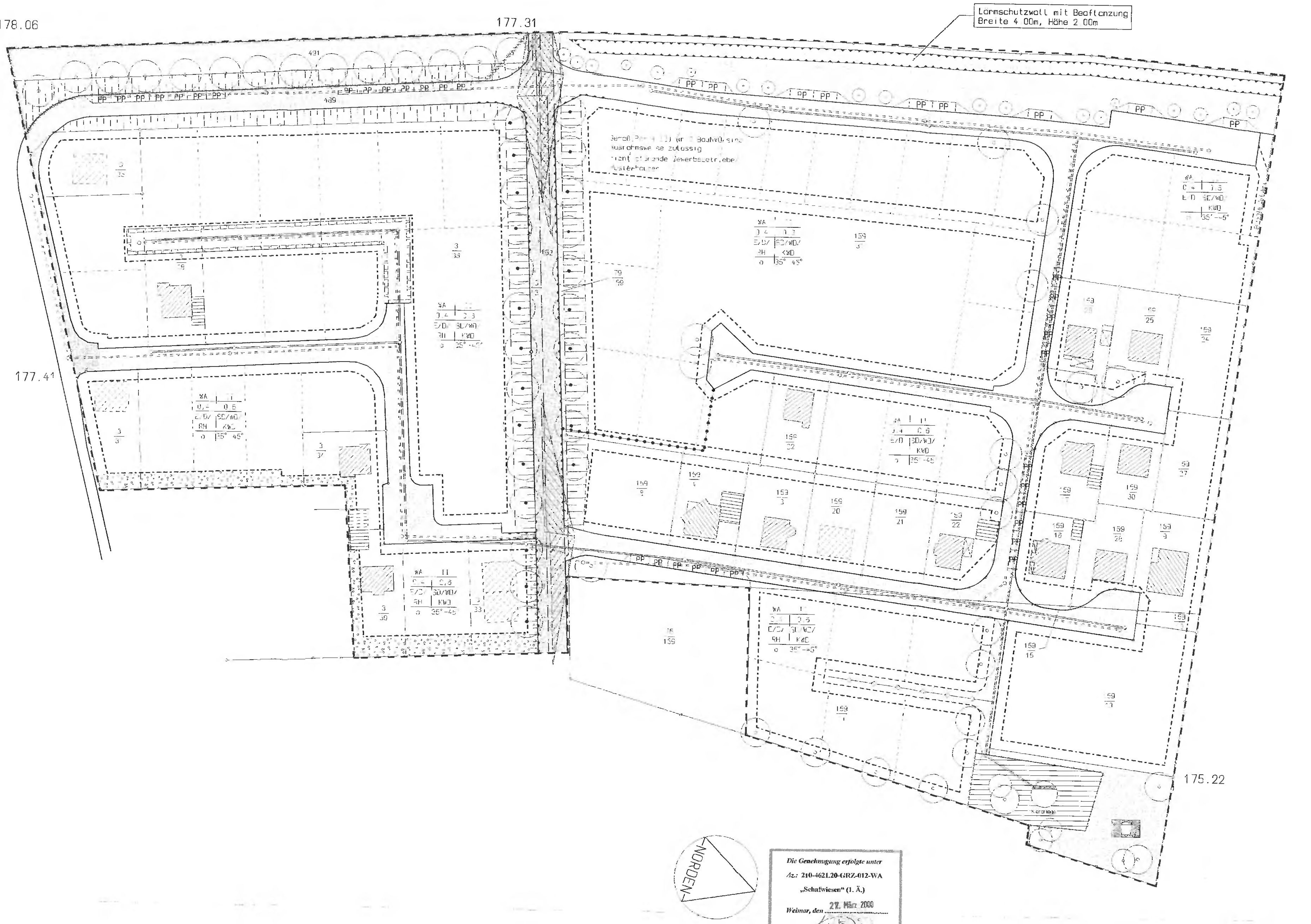
1. ÄNDERUNG ZUM GENEHMIGTEN BEBAUUNGSPLAN NR.3 WOHNGEBIET "SCHAFWIESEN" VOM 12.10.1992(AZ:G/GL/B-12/10.92)

DER BEBAUUNGSPLAN ERFASST FOLGENDE FLURSTÜCKE DER GEMARKUNG CAASCHWITZ:

Das Plangebiet erfaßt folgende Flurstücke oder Teile der Flurstücke der Flur 3 und der Flur 4 der Gemarkung Caaschwitz:

Flur 3: 3/1, 3/3, 3/28, 3/30, 3/31, 3/33, 3/34, 3/35, 3/36, 489, 491

Flur 4: 79/159, 159/3, 159/4, 159/8, 159/9, 159/10, 159/13, 159/14, 159/15, 159/16, 159/17, 159/20, 159/21, 159/22, 159/24, 159/25, 159/26, 159/27, 159/28, 159/30, 159/31, 159/32, 162



Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-GRZ-012-WA
„Schafwiesen" (1. Ä.)
Weimar, den 27. März 2000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Bestandsangaben (DIN 18702)

- bestehende Gebäude
- bestehende Schmutzwasserleitung
- bestehende Regenwasserleitung

2. Art der baulichen Nutzung (Par.9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (Par.4 BauNVO) Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach Par.4 Abs.3 BauNVO

3. Mass der baulichen Nutzung (Par.9 Abs.1 BauZVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (Par.16, Par.19 BauNVO)
- 0,6 — Geschoßflächenzahl (Par.16, Par.19 BauNVO)
- o — Bauweise (Par.9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
- 35°-45° — Dachneigung

4. Erläuterung der Nutzungsschablone

Nutzungsart · Vollgeschosse · Grundflächenzahl · Geschoßflächen · Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser · Dachformen · Bauweise · Dachneigung

5. Verkehrsflächen (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (einschließlich Gehwege)
- Straßenbegrenzungslinie
- geplante Erschließungsstraße
- befahrbarer Wohnweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen (Par.9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 14 BauGB)

- Unterirdisch

7. Grünflächen (Par.9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Par.9 Abs.1 Nr.20, 25 und BauGB)

- Pflanzgebot für Bäume
- zu erhaltende Bäume (Par.9 Abs.1 Nr.25b)

9. Sonstige Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahme und Vermerke (Par.9 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Lärmschutzwall mit Bepflanzung
- PP — Parkplätze
- vorhandene Böschung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Par.9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Par.1 Abs.4, Par.16 Abs.5 BauNVO)

Baugestaltung gem. Par.83 ThürBauO:

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- KWD — Krüppelwalmdach

Hinweise:

- In Planung bzw. Bau befindliche Gebäude, Straßen und Zufahrten
- Grenze Schallschutzmaßnahmen
- Zaun
- Baugrenze
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Grenzen für Parzellierungsvorschlag
- Kläranlage
- Fläche mit Leitungsrechten zu gunsten des Zweckverband W/A Mittleres Elstertal
- 177.41 — Höhenzahl (m ü.HN)

10. Flächen für Versorgungsanlagen (Par.9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 14 und BauGB)

- Baugrundstück für Versorgungsanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Par.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund des Par.9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 Teil I Nr.61), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Evert. v. 31.08.1990 (BGBl. II 289, 1124) und der Thüringer Bauordnung (ThürBo) in der Fassung und Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl. 553) und unter Beachtung der Festsetzungen zum genehmigten Bebauungsplan "Schafwiesen" vom 12.10.1992 (AZ: G/GL/B-12/10.92) werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung gem. Par.9 Abs.1 BauGB i.V.m. Par.1 Abs.2 u. Par.4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Das allgemeine Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen. Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach Par.4 Abs.3 BauNVO. Auf Teilen des Flurstücks 159/31 sind gemäß Par. 4 Abs.3 Punkt 2 sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe/Musterhäuser zulässig (siehe Planzeichnung).

2. Mass der baulichen Nutzung gem. Par.9 Abs.1 BauGB i.V.m. Par.16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse	:	II
Grundflächenzahl	:	GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl	:	GFZ = 0,6

Die max. Traufhöhe beträgt 6,50m, bezogen auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße.

3. Bauweise gem. Par.9 (1)2 BauGB

Im Baugebiet gilt die offene Bauweise nach Par. 22(2) BauNVO. Es sind Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH), Reihenhäuser und Hausgruppen zulässig. Als Doppelhäuser sind auch Einzelhäuser mit Garagenverbinder zulässig.

In einem Bereich bis zu 50,00m zur westlichen Bebauungsgrenze (Trasse der deutschen Bundesbahn) sind die Wohngebäude so zu konzipieren, daß sich die Hauptwohnräume (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer) nicht nach Westen orientieren.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. Par.9(1) BauGB

Die Überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baugrenzen eingeschränkt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. Par.9(1)4 BauGB

5.1. Erdgeschossige Verbindungsbauten in den Abstandsflächen der der Gebäude, bauliche Nebenanlagen, im Sinne Par.14 BauNVO sind zulässig.

5.2. Untergeordnete Nebenanlagen sind gemäß Par.14 BauNVO zulässig, wenn sie nicht mehr als 50m³ umbauten Raum umfassen.

5.3. Garagen sind sowohl als freistehende Gebäude as auch als Anbau am Wohngebäude zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00m freizuhalten, an befahrbaren Wohnwegen kann davon ausnahmsweise abgegangen werden. Die Breite der Grundstückszufahrten wird auf 3,50m begrenzt, abweichend davon beträgt die zulässige Breite der Zufahrten für Doppelgaragen 6,00m.

5.4. Die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Stellplätze sind zu befestigen und dürfen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgesperrt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

5.5. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können auch bei weiteren erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in Baugebieten zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan dafür keine Flächen zusätzlich festgelegt sind (Par.14 Abs.2 BauNVO)

5.6. Die Breite der von baulicher Nutzung freizuhaltenden Streifen beiderseits der erdverlegten Ver- u. Endsorgungsanlagen richten sich nach den gültigen DIN-Normen und den Festsetzungen der jeweiligen Versorgungsträger.

6. Verkehrsflächen gem. Par.9 Abs.1 BauGB

Die Verkehrsflächen gliedern sich gemäß Planeintrag in Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (befahrbare Wohnwege und Parkflächen als Mischverkehrssystem). Die Verkehrsflächen sind als Bestand nach Angaben des Vermessungsbüro Zein im Bebauungsplan aufgenommen.
Sichtdreiecksflächen an Straßeneinmündungen (RAE 85) sind von sichtbehindernden Gebäuden, Bepflanzungen und sonstigen baulichen Anlagen, die höher sind als 1,00m über Straßenoberkante reichen, freizuhalten.
Die Abgrenzungen der einzelnen Verkehrsflächen können im Interesse einer bedürfnisorientierten Baugrundstücksaufteilung gering, fügig geändert werden.
Private Zufahrtswege sind bei Erfordernis zulässig.
Die sich durch die Herstellung der Erschließungsstraßen ergebenden Böschungen sind, soweit sie im Plan nicht anders ausgewiesen, nicht Teil der Erschließungsanlagen. Sie entfallen durch Angleichung der Grundstücke.

7. Emmissions-/Immissionsschutz

Zur Abschirmung des Wohngebietes entlang der Trasse der deutschen Bundesbahn im Westen des Plangebietes sind Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles und/oder einer -wand in unmittelbarer Nähe der Trasse im Bereich der öffentlichen Grünfläche anzulegen. Werden in den betreffenden Bereichen Garagen errichtet, sind sie in das System des Lärmschutzes zu integrieren (Par.9 Abs.1 Nr.24 BauGB).
Feste fossile Heizstoffe, wie z.B. Kohle, Koks, bei deren Verbrennung Luftverunreinigungen im Sinne des Par.3(4) BImSchG entstehen, dürfen nicht verwendet werden (Par.9 Abs.1 Nr.23 BauGB). Ausnahmsweise ist der zeitweilige Betrieb einer sekundären Heizquelle mit festen, fossilen Heizstoffen (als Kamin o.ä.) zulässig, wenn diese Anlage den Forderungen des BImSchG entspricht.

8. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Par.9 Abs.1 BauGB

8.1. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Umzulagernder Boden ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50m, zu lagern. Die Oberfläche der Miete ist mit einer leguminosenhaltigen Ansaatmischung zwischen zu begrünen.

8.2. Vorrangig ist bei allen Anpflanzungen die Gehölzauswahl aus der Pflanzgebotsliste vorzunehmen.

8.3. Grundsätzlich sind 50% der jeweiligen Parzelle zu begrünen (gem. Par.17 u. Par.19 Abs.4 Satz 2 BauNVO), wobei Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen (auch mit Rasengittersteinen oder ähnlichem Material) nicht unter dem Gesamtbegriff Grünfläche einzustufen sind. Je 500m² Grünfläche bzw. je Parzelle (Baugrundstück) sind mind. 2 Bäume zu pflanzen.

8.4. Auf privaten Grundstücksflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden unzulässig.

8.5. Pflanzungen sind im Herbst des Jahres der bezugsfertigen Herstellung der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken, spätestens jedoch in darauf folgende Jahr anzulegen.

8.6. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, ständig zu erhalten und, soweit erforderlich, zu ergänzen oder zu erneuern.

8.7. Für die im Pflanzteil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze als Hochstämme, Stammbüsche und Sträucher zu verwenden und dem Landschaftsbild anzupassen.

Großkronige Straßenbäume für Grünbereich entlang der Trasse der deutschen Bundesbahn

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Tilia i.S.
Robinia pseudoacacia
Quercus robur
Fraxinus excelsior
Salix i.S.
Betula pendula

Großkronige Bäume mit Signalwirkung für die Endpunkte wichtiger Sichtachsen

Aesculus hippocastanum
Acer platanoides "Fassens black"
Fagus silvatica pendula

Klein- u. mittelkronige Straßenbäume für die Wohnwege innerhalb des Gebietes

Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Acer platanoides globosum
Fraxinus ornus

Sonstige Pflanzenvorschläge für freiwachsende Hecken als gemischte Blütenhecken

Viburnum opulus
Cornus alba
Cornus stolonifera
Acer campestre
Ligustrum vulgare
Berberis thunbergii
Forsythia i.S.
Syringa vulgaris
Laburnum anagyroides

8.8 Geländeregulierung, Anböschungen und sonstige Bodenmodellierungen sind bis auf Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße zulässig.

Par.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung werden gemäß Par.83 Abs.3 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994 (GVBl 553) und dem Par.29 Abs.2 der Thüringer Kommunalordnung erlassen:

1. Abstandsflächen

1.1. Im Plangebiet sind die erforderlichen Abstandsflächen grundsätzlich auf den einzelnen Baugrundstücken zu sichern.

1.2. Abweichungen werden zugelassen, wenn ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet sind. Vor Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagerechten einzuhalten; die Waagerechte ist in Höhe der Fensterbrüstung der Erdgeschosse zu legen.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1. Die nicht überbaubaren, bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen w.z.B. Stellplätze, o. Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

2.2. Private Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszulegen. Asphalt- u. Betonflächen sind nicht zugelassen.

2.3. Die Lage der Grundstückszufahrten im Plangebiet sind nach Vermessung der Baugrundstücke und mit der Einreichung der Baugenehmigungen festzulegen. Die Breiten der Grundstückszufahrten regeln sich nach Par.1 Punkt 5.3. Textliche Festsetzungen. Im Bereich der genehmigten Zufahrten dürfen die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen unterbrochen werden.

3. Hauptgebäude

3.1. Als Dachform ist für alle Gebäude ein Satteldach vorgesehen. Krüppelwalmdächer oder Walmdächer sind ebenfalls zulässig.

3.2. Die Dachneigung aller Wohngebäude darf 35° bis 45° betragen.

3.3. Die Dacheindeckung hat in Tonziegel in den Farbtönen rot bis rotbraun zu erfolgen. Ausnahmsweise können unter Einhaltung der Farbtöne andere Materialien verwendet werden.

3.4. Dachaufbauten max.1/3 der Dachlänge.

3.5. Ein Kniestock ist zulässig bei eingeschossiger Bebauung mit Dachgeschoss bis 1,00m.

4. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind klar zu gliedern und ohne überzogenen Aufwand zu gestalten. Die Gebäude sollen zur Verwirklichung der bereits genannten gestalterischen Grundsätze und der zu erfüllenden Anforderungen an ihrer Einfügung in die landschaftliche Umgebung möglichst wenig auffallend gestaltet werden. Deshalb werden für die zu errichtenden Gebäude die Verwendung natürlicher Materialien, ortstypischer Baustoffe sowie helle (außer rein weiß) und gedeckte Farbtöne vorgeschrieben. Holzverkleidungen sind an Gebäudeteilen (w.z.B. Giebel) zulässig.

5. Einfriedungen

5.1. Die straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke ist zulässig. Drahtgeflechtzäune und Einfriedungen aus Kunststein sind unzulässig.

5.2. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind kunststoffummantelte Drahtgeflechtzäune zulässig, die jedoch mit Hecken zu hinterpflanzen sind.

5.3. Die Einfriedungshöhe wird auf max. 1,20m festgesetzt, wobei die Sockelhöhe max. 0,30m betragen darf.

6. Nachrichtliche Übernahme

- Beim Auftreten archäologischer Funde ist gemäß Par.16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 das Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu informieren. Untersuchungen sowie Bergung von Funden sind zuzulassen. Die Fortsetzung der Baumaßnahmen bedarf der Genehmigung des Landesamtes.
Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen und Erdaufschlüssen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie anzuzeigen.

PLANVERFAHREN

Zur Ersten Änderung des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 3 "Schafwiesen"

1. Der Gemeinderat hat am 16. November 1998 gemäß Par 2 BauGB die Erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Schafwiesen" beschlossen. Am 16. November wurden die Änderungen zum Bebauungsplan gebilligt und seine Offenlegung und die Beteiligung der von der Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer und berührten Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Caaschwitz, den 18.04.2000 — Bürgermeister

2. Die Erste Änderung zum genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 hat in der Zeit vom 07.12.98 bis [illegible] sowie vom 24.11.99 bis 01.12.99 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.11.98 und 24.10.99 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.
Caaschwitz, den 18.04.2000 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.11.[illegible] zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 04.03.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bei einer erneuten Bürgerbeteiligung wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
Caaschwitz, den 18.04.2000 — Bürgermeister

5. Die Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 3 "Schafwiesen" wurden vom Gemeinderat alt am 04.03.99 neu am 10.12.99 in öffentlicher Sitzung in der Fassung vom 10.02.99 als **Satzung** beschlossen.
Caaschwitz, den 18.04.2000 — Bürgermeister

6. genehmigt mit AZ. .... am ....

7. Öffentliche Bekanntmachung der Satzung am ....
Caaschwitz, am .... — Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 5.3.1999 übereinstimmen. Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.
Gera, den 22. Juni 1999 — Leiter Katasteramt

Räumliche Übersicht

Die durchschnittliche Höhe des Plangebietes liegt ca. 177.00müHN.
Süd - Westgefälle ca. 0,70%

Grundlagen der Ersten Planungsänderung sind die Bestandsangaben über Grundstücksgrenzen und baulichen Anlagen durch das Vermessungsbüro T. Zein Stand 30.10.1998

Nr	Art der Änderung	Datum	Zeichen
1	Einarbeitung der Stellungnahmen TÖB und Bürgerbeteiligung	10.02.1999	[illegible]/Br

LPS Planungs-, Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH
07545 Gera, [illegible] Straße, Tel 0365/42346 54/55 Fax-56
92637 Weiden, Christian Seltmann Straße 12 a

Unterlage Nr.			[illegible]/98
Blatt Nr.			201
		Datum	Zeichen
Entwurfsplanung	bearbeitet	10.02.1999	[illegible]
	gezeichnet	0.02.1999	Brun.
	geprüft	0.02.1999	Lindscheid
	Reg.-Nr.		

Bebauungsplan Nr. 3 "Schafwiesen"
Gemeinde Caaschwitz

1. Änderung
Maßstab ca. 1:500

Aufgestellt	Sachgebiet	Datum	Unterschrift
Gera, den 12.11.1998			
LPS-GmbH			
Erörterung			
Öffentliche Auslegung			
Satzungsbeschluß			
Rechtsverbindlich mit			

h/b = 730.0 / 1350.0 (1.05m²) — Vermerk 14