

Wohngebiet Orlishausen "Am Rollenberg"

Endgültige Planfassung Bebauungsplan

M 1 : 250

Dezember 1991



Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 des BauGB in der Fassung vom 23.9.1990, §§ 1-27 der BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 und § 49 der BauO in der Fassung vom 20.7.1990 wird für den Bebauungsplan des Wohngebietes "Am Rollberg" in Orlishausen folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO

- Die Grundstücke 13/8 und die im Plan bezeichneten Teile des Grundstücks 342/2 in Flur 1 werden nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- Es sind Wohngebäude zulässig; darüber hinaus die in § 4 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Nutzungsformen mit Ausnahme von Läden. Die in § 4, Abs. 3 BauNVO bezeichneten Nutzungen sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Einrichtungen nach § 4, Abs. 2, Ziffer 2 und 3 BauNVO dürfen die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen, müssen aber nicht-fremden Charakter haben. Als störend ist auch ein erheblicher Publikums- bzw. Kundenverkehr anzusehen.
- Für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger gilt § 13 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

- Für das Planungsbereich werden die Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl entsprechend der Flächenutzungszone "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist § 19, Abs. 4 BauNVO zu beachten; Gärten, Stellplätze und die damit in Zusammenhang stehenden Zufahrten sind Teil der zu berechnenden Grundflächenzahl. Darüber hinaus wird festgelegt, daß die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19, Abs. 4 genannten Anlagen nicht überschritten werden darf.

3. Höhe der baulichen Anlagen
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 1 BauGB und § 18 BauNVO

- Die Gebäudehöhe wird durch maximale Firsthöhe und eine nicht zu überschreitende Oberkante baulicher Anlagen festgelegt. Wegen der durch hochanliegendes Grundwasser bestimmten Grundverhältnisse wird die Firsthöhe auf maximal 5,5m über Ursprungsebenende, die Firsthöhe auf maximal 10,5m über Ursprungsebenende und die Oberkante baulicher Anlagen auf 12,0m über Ursprungsebenende festgesetzt.

4. Zahl der Vollgeschosse
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

- Es ist ein Vollgeschosß zulässig.

5. Bauweise
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

6. Nebenanlagen
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 4 BauGB in Verbindung mit § 13, Abs. 1 BauNVO

- Untergeordnete Nebenanlagen, die der Wohnnutzung bzw. den nach § 4, Abs. 2, Ziffer 2 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen nicht widersprechen, sind zulässig. Dazu gehören auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie, Gas und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser.

7. Stellplätze und Garagen
nach § 12 BauNVO und § 49 BauO

- Je Wohnung ist ein PKW-Stellplatz in Form einer offenen Stellfläche oder Garage auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Für die Anlage von Stellplätzen gelten die in § 12, Abs. 3 gemachten Einschränkungen.

8. Überbaubare Grundstücksfläche
nach § 23 BauNVO

- Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch Baufenster bezeichnet. Alle Haupt- und Wohngebäude sind an der Baulinie zu errichten.
- Von den durch Baugenzen und Baulinien getroffenen Festlegungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen ausgenommen. Sie können im gesamten Grundstück und auch als Grenzbebauung errichtet werden, jedoch nicht auf den Flächen zwischen Straßengrenzlinie und Baulinie. Eine Grenzbebauung ist dann möglich, wenn die Gebäude mit einer Brandmauer zum Nachgrundstück ausgebildet werden.

9. Freizuhalten Flächen
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 10 BauGB

- Die signierte von Bauung freizuhalten Fläche dient der Offenhaltung einer Verknüpfung bzw. Anbindung der Erschließungsstraße nach Westen und der Zugänglichkeit der zu erreichenden Kläranlage.

10. Pflegebot, Pflanzenhaltung
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 25 BauGB

- Der auf Grundstück 13/5 am Mühlgraben befindliche Einzelbaum ist zu erhalten und in die Garten- und Grundstücksgestaltung des künftigen Besitzers einzubeziehen.
- Der Wanderplatz am Ende der Erschließungsstraße ist mit einem einzelnen Straßbaum zu bepflanzen.
- Die Flächen zwischen Straßengrenzlinie und Baulinie sind, sofern sie nicht von Einfahrten ein-genommen werden, als Vorgärten zu gestalten.

11. Anschluß an Verkehrsflächen
nach § 9, Abs. 1, Ziffer 11 BauGB

- Je Grundstück ist eine Zufahrt von der Erschließungsstraße zulässig, die unabhängig vom fußläufigen Hauseingang sein kann.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung
nach § 3 BauO

- Für die Gestaltung der Dachflächen gelten die in § 31 BauO festgelegten Regeln.
- Darüber hinaus wird für die Ausbildung von Dachflächen an Haupt- und Wohngebäuden folgendes festgelegt:
 1. Es sind nur Satteldächer zulässig.
 2. Die Stellung der Satteldächer ist durch die eingetragenen Firstrichtungen bindend vorzugeben.
 3. Die Dachneigung ist zwischen 35° und 45° zu wählen.
 4. Für die Dachdeckung sind mittelgrobe Ton-Dachziegel zulässig.
 5. Anhangsdächer und Garagen können mit Sattel- oder Flachdach ausgebildet werden.

2. Außenwandgestaltung

- Für die Außenwände sind einseitig weiße Putze oder putzähnliche Überzüge zu verwenden. Stützfigurenmurwerk ist unter Verwendung weißer Ziegel bzw. bei weißen Anstrich ebenfalls zulässig.

3. Einfriedungen
nach § 10 BauO

- Einfriedungen der privaten Grundstücke sind auf Höhe der Baulinie oder in einer Höhe mit den Baukörpern zulässig, jedoch nicht zwingend erforderlich.
- Als Einfriedungen zum Straßenzum sind Mauern, Holzlattenzäune oder Hecken in einer Höhe bis 1,2m zulässig.

4. Einordnung von Flüssiggasbehältern

- Flüssiggasbehälter sind innerhalb geschlossener Baulinien aufzustellen.

5. Wege und Straßenbeläge

- Für die Befestigung von Wegen und Straßenflächen auf privaten Grundstücken ist ausschließlich in Kiesbettung verlegtes Beton- oder Natursteinpflaster zu verwenden.

Begründung der Entwurfslösung

1. Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Bearbeitungsgebiet resultiert aus der Vielzahl von Bauanträgen für privaten Wohnungsbau in Orlishausen in den letzten Monaten.

2. Lokalisierung des Bauvorhabens

- Die Wahl der Baulfläche ergibt sich aus der Möglichkeit das Grundstück durch die Gemeinde an dieser Stelle.
- Der Standort (gegenwärtig Wiesengrundstück) ist in Abänderung der geschlossenen Ortslage gut für Wohnbau geeignet.
- Die Wahl der Baulfläche stimmt nicht mit dem vorhandenen Entwurf zum Flächenutzungsplan der Gemeinde Orlishausen überein. Der Entwurf zum Flächenutzungsplan ist auch in Rücksicht auf die Ausweisung von Baulflächen im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu übersetzen.

3. Bodenordnung

- Flurstück 1/5 steht zum Verkauf und wird in 9,2a Hektar große Grundstücke aufgeteilt.
- Der Flurstück 13/5 wird der Verkauf gegenwärtig vom Besitzer abgelehnt. Die von diesem Grundstück durch die Erschließungsstraße in Anspruch genommene Fläche ist auf Flurstück 13/8 umulegen.
- Die gegenwärtige Nichtbebaubarkeit des Flurstückes 13/5 wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Verkehrserschließung

- Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer, die eventuell später nach Westen erweitert werden kann.
- Die Anliegerstraße ist 7m breit und ohne Teilung in Fußweg und Fahrbahn geplant.

Technische Erschließung

- Für die technische Erschließung ist zu beachten, daß es sich beim Bebauungsplangebiet um die Trinkwasserschutzone III handelt. Alle Anlagen müssen den Richtlinien für Trinkwasserschutzbereich des DVGW, Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1975 (DK 628.112), TW52 III entsprechen.
- Bei Einleitung von Gabeinsparanlagen sind die Forderungen der DVO des Bundesministeriums für Wasserbau (VO über Kleinfestungsanlagen 1. BlmSchV vom 15.7.1988 (BGI 1, S. 1059)) zu beachten. Die Einlagerung von Heizöl kann bis 5m erfolgen.
- Bei zum Anschluß an die Kanalisation ist für die Abwasserbeseitigung eine Zwischenbeimung in Form einer vollbiologischen Kläranlage (eventuell Container) zu sichern. Die Einordnung erfolgt auf einem die für zu erwerbenden Grundstück (Verkaufsverhandlungen bereits erfolgt) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Die Abwasserentwässerung ist als Trennsystem auszuführen. Unverschmutzte Regenwasser können direkt in den Vorfluttee eingeleitet werden. Die Ausrichtung des Abwasserkanals auf die spätere Anbindung an die Ortswasserversorgung ist notwendig.
- Bei der Planung der Kläranlage sind die Anforderungen der ATV Regelwerte Abwasser und Abfall, Abwassertechnik 142 einzuhalten. Für die Projektierung ist die Abstimmung mit dem Sachgebiet Wasserwerke beim Landesverwaltungsamt Mitte in Erfurt notwendig.
- Für die Erreichbarkeit der Kläranlage und für die Absicherung der Räumung des Mühlgraben sind durch die Besitzer Geb., Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen. Vom Bau der Mühlgraben sind im Falle der bestimmten Fahrzeuge freizuhalten.
- Die Verlegung aller Medien erfolgt im öffentlichen Straßenzum.

6. Grundstücksaufteilung

- Insgesamt sind 11 Grundstücke für Eigenheimbau mit einer Grundstücksgröße zwischen 470m² und 1220m² ausgewiesen. Bei der durchschnittlichen Grundstücksgröße wurde auf Grundstücke von 550m² orientiert.

Hinweise

- Wegen des hohen Grundwasserstandes ist die Verlegung von Dränerohren zu empfehlen, die in den Mühlgraben entwässern.
- Vor Bebauungen bzw. von Eigenanwendungen der Grundstücke sind Baugrunderkundungen zu empfehlen, die im Untergrund eventuell tragfähige organische Schichten aufzeigen.
- Bei Bodenbau ist der unverzügliche Anzeigepflicht an die Thüringische Landesamt für Archäologie zu beachtenden. Die bauausführenden Betriebe sind auf diese Bestimmung hinzuweisen.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.127m²
ab davon	6.895m²
ab davon	470m²
Veräußertes Grundstücksflächen:	6.895m²
- von Flurstück 13/8	5.877m²
- von Flurstück 13/5 (gegenwärtig nicht)	703m²
- von Flurstück 342/2	315m²
- verpachtete Fläche (von Flurstück 13/8)	97m²
Öffentlicher Straßenraum:	1.345m²
- Anliegerstraße	1.022m²
- Straße "Am Rollberg"	323m²

Verfahrensvermerk

Es wird hiermit bestätigt, daß der Entwurf des Bebauungsplanes... (text continues with procedural details)

Sömmerda, **Orlishausen** (signatures and stamps)

33.11.91, **02.04.92** (dates)

RECHTSVORLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Besondere Vorschriften für die Bebauung des Gebietes sind im Plan... (text continues with legal references)

2. Die Berechnung der Grundflächenzahl (GFZ) und der Geschossflächenzahl (GGF) erfolgt... (text continues with calculations)

3. Die Berechnung der Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt... (text continues with calculations)

4. Die Berechnung der Fläche der freizuhalten Flächen erfolgt... (text continues with calculations)

5. Die Berechnung der Fläche der Verkehrsflächen erfolgt... (text continues with calculations)

6. Die Berechnung der Fläche der sonstigen Flächen erfolgt... (text continues with calculations)

7. Die Berechnung der Fläche der sonstigen Flächen erfolgt... (text continues with calculations)

8. Die Berechnung der Fläche der sonstigen Flächen erfolgt... (text continues with calculations)

9. Die Berechnung der Fläche der sonstigen Flächen erfolgt... (text continues with calculations)

10. Die Berechnung der Fläche der sonstigen Flächen erfolgt... (text continues with calculations)

Genehmigung (stamps and signatures)

Ausfertigung (stamp and signature)

Einreichungsbescheinigung (stamp and signature)



Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen:
210-4621-20-60M-270-
WA - Am Rollberg
Weimar, den **11. Mai 1993**

(Official stamp of the State Office of Building and Surveying in Weimar)