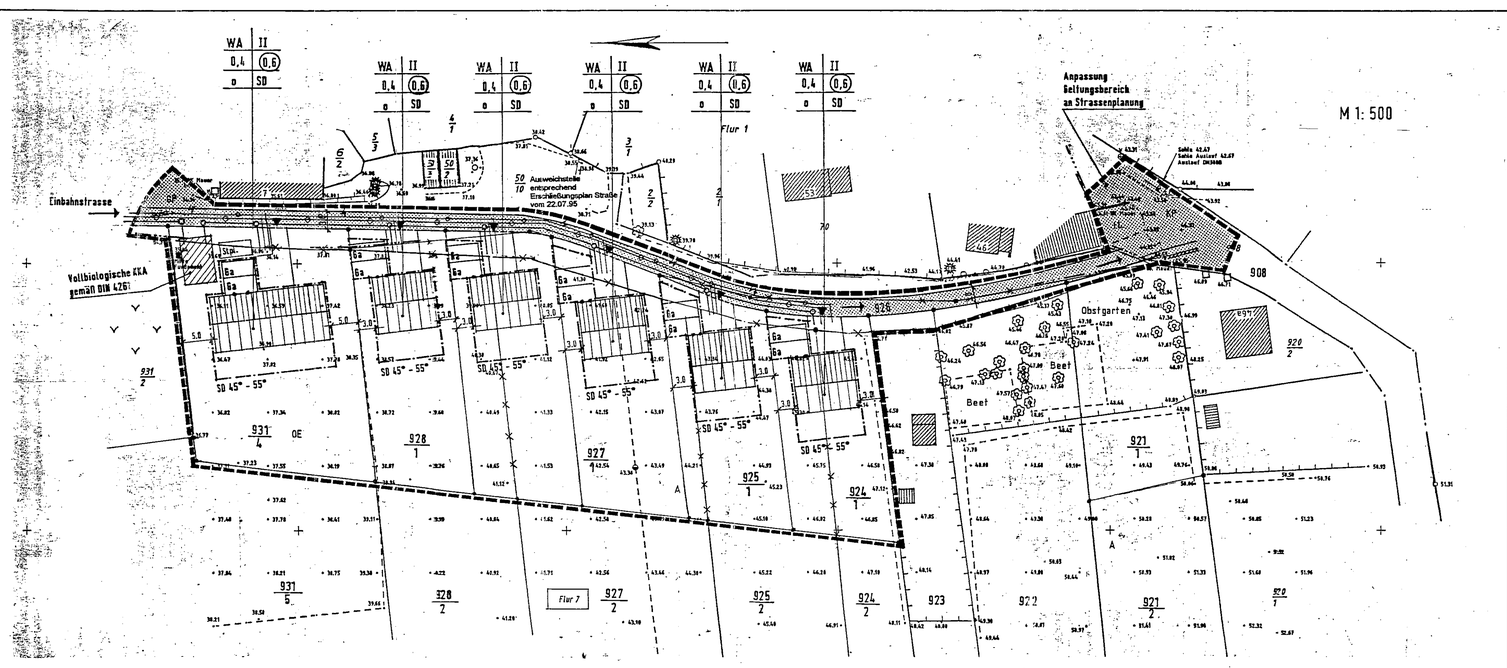


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN " HINTER DER KIRCHE "

Für die Ausführung des Vorhabens- und Erschließungsplanes gelten nachstehende Vorschriften:

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO).
Ausgeschlossen werden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3.
Ausnahmen werden nicht zugelassen.
Zulässig sind Nutzungen von Räumen für freie Berufe - gemäß § 13 BauNVO - welche direkt mit Individualwohnungen der betroffenen Gebäude gekoppelt sind.

1.2 Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten pro Haus, wenn die erforderlicher Stellplätze per PKW entsprechend Pkt. 4.3 nachgewiesen werden können.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Entsprechend § 16 BauNVO werden im Rahmen dieses Vorhaben. und Eschließungsplanes festgesetzt :
maximale Grundflächenzahl: 0.4
maximale Geschoßflächenzahl: 0.6

2.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

2.3 Garagen, Carports, Schuppen, u.a. bestimmen generell das Maß der baulichen Nutzung mit.

Ausgenommen von dieser Festlegung sind jedoch:

- Pergolen unter 12,0 qm Grundfläche
- Terrassen, Freisitze und Wintergärten mit weniger als 9,0 qm Grundfläche
- Hausverteilerstationen für Elt
- Abstellflächen für Abfallbehälter

2.4 Funktionell und bautechnisch mit den Wohngebäuden direkt verbundene Anbauten wie Erker, Balkone, Windfänge und Hauptreppen sind, soweit sie nicht mehr as 3,0 m Gebäudeanschlußlänge bzw. in ihren Flächen je Gebäude 12,0 qm nicht überschreiten, nicht in die GRZ- und GFZ-Bemessungen einzubeziehen.

2.5 Offene oder geschlossene Garagen in unterkellerten oder teilunterkellerten Gebäuden (Gebäudeteilen) für PKW sind zulässig.

2.6 Gebäudehöhen:
In den ausgewiesenen Bauflächen beträgt die höchstzulässige Außenwandhöhe, d.h., Traufhöhen des Gebäudes über gewachsenem Gelände, i. M. max. 3,5 m.
Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9, Abs. 1 u. 2, BauGB):
Der Erdgeschoßfußboden soll max. 0,3 m über angrenzenden Geländeoberkanten liegen.
Als Erdgeschoßfußbodenhöhe wird die Schnittkante der OK-Erdgeschoßfußboden mit der Außenwand, bezogen auf die höchstliegende Geländeoberkante am Gebäude, definiert.
Ausgenommen sind Garagen und untergeordnete Gebäude.

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Gemäß § 22 (4) BauNVO ist die Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

3.2 Garagen dürfen an Wohngebäude direkt angebaut werden.

3.3 Erforderliche Anschlüsse an die technische Infrastruktur der Wohngebäude, wie elektrische Stromversorgung, haben durch unterirdische Verlegearbeiten wie Verkabelung zu erfolgen.

4.0 Verkehrsanbindung

4.1 Die öffentliche Straße zur Erschließung des Wohngebietes bindet an die vorhandenen nördlichen und südlichen Dorfstraßen an. Der ruhende Verkehr für das Gebiet ist entsprechend den Festsetzungen in Pkt. 4.3 zu realisieren.
Der Vorhabensträger hat den als öffentliche Erschließungsstraße auszubauenden Wirtschaftsweg - wie in den Plänen dargestellt - unter Mitnutzung der öffentlichen Parzellen auszubauen.

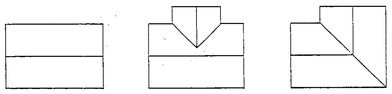
4.2 Jedes Grundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche bzw. zum öffentlichen Raum erhalten. Die Zufahrten müssen aus wasserversickerungsfreundlichen Materialien hergestellt werden.

4.3 Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des Bedarfes für das zugehörige Wohngrundstück zu errichten. Diese Anlagen sind standortgerecht einzugrünen.
Pro Wohnung 2 Stellplätze.
Pro Einliegerwohnung 1 Stellplatz.
Für Freiberufler, die Räume gewerblich nutzen, gelten die Festsetzungen der Thüringer Bauordnung.

4.4 Busse, Lastfahrzeuge, Zug- und Hängefahrzeuge u.a. Großfahrzeuge über 3,2 t Nutzlast dürfen grundsätzlich nicht in der Wohnanlage eingestellt werden.

5.0 Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Festgelegte Dachformen sind Steildächer als Satteldächer mit Neigungen von 45 bis 55 Grad. Dachdeckungsmaterial Ziegel, naturrot.
Folgende Dachformen sind zulässig:



Höhe von Dachgaupen max. 1,3 m. Kniestockhöhe max. 0,5 m.
Dachüberstände an Giebeln bis zu max. 0,3 m und an den Traufen bis zu max. 0,5 m sind zulässig. Ein- und Aufbauten in die Dachflächen sind bis zu 30 % der Dachflächen - ortogonal gemessen - gestattet.

5.2 Bei Doppelhäusern sind vereinheitlicht gestaltete Wand- und Dachstrukturen, auch in Material und Farbe zu sichern.

5.3 Die Aussenwände sind generell zu putzen und hell zu gestalten. Sockelzonen sind materiell und gestalterisch abzusetzen.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken sind so zu gestalten, daß ortstypische Materialien Verwendung finden. Einfriedungen dürfen das Orts- und Straßenbild sowie das Landschaftsbild nicht verunstalten.

5.5 Gestaltung von Garagen

Die Dächer von Garagen sind als Flachdächer auszubilden.

5.6 Straßenbeleuchtung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Straßenbeleuchtungsmaste zu dulden. Zu diesem Zweck hat eine Einfriedung 0,5 - 0,6 m hinter der Straßenbegrenzung = Grundstücksgrenze zu liegen.
Dieser Streifen ist von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

6.0 Wasser / Abwasser

6.1 Das Niederschlagswasser ist entsprechend § 57 (3) des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) vom 10.05.1994 vorrangig in den Grundstücken zu verwerten und/oder zu versickern, andernfalls schadlos abzuleiten.

6.2 Bei der Errichtung der Wohnbebauung vor Anschlußmöglichkeit an eine zentrale Kommunale KA ist für das Bebauungsgebiet eine KKA gemäß DIN 4261 Teil 2 zu errichten.

6.3 Bemessung, Gestaltung, Betrieb und Wartung der KKA haben entsprechend den Vorschriften nach DIN 4261 Teil 2 und 4 zu erfolgen, so daß die ständige Funktionsfähigkeit dieser Anlage gewährleistet ist.
Die Einleitung von Niederschlags- und Dräuwasser, sowie Mineralölen u. ä. in die KKA ist nicht zulässig.

7.0 Erschließungsstraße

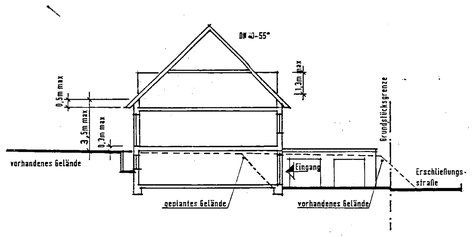
7.1 Die Erschließungsstraße von 3 m Breite ist als Mischverkehrsfläche einschließlich Lkw-Verkehr auszubauen.

7.2 Die Grundstückseinfriedungen sind im Abstand von mind. 0,6 m vom Straßenbord zu führen.

8.0 Duldungspflicht der Grundstückseigentümer

Auf dem Randbereich der Privatgrundstücke (b=0,6 m) ist das Aufstellen von Masten der Straßenbeleuchtung sowie Verkehrsschilder zu dulden.

Prinzipschnitt



Geplante Abwasserleitung

Geplante Trinkwasserleitung

Geplante Gasleitung

Elektroversorgungskabel

Planzeichen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	GRZ Grundflächenzahl
(0,6)	GFZ Geschoßflächenzahl
o	Offene Bauweise
SD	Satteldach
II	Anzahl der Vollgeschoße
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Wohnen / Garagen)
	Flächen für technische Infrastruktur des Gemeinbedarfs (Kleinkläranlage)
	Zufahrten / Zugang zu privaten Grundstücken
3,0	Verbindliche Maßangabe in Meter
Ga	Garagen / Carports
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Vorhandene Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Öffentliche Verkehrsfläche

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZVO vom 18. 12. 1990

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07. Sep. 1995 übereinstimmen.

Jena, den 07. Sep. 1995 Siegel THÜRINGEN KATASTERAMT JENA Katasteramt Jena

Der ~~Stadtrat~~ Gemeinderat Jenapriesnitz hat in seiner Sitzung am 25.11.93 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

Jena, den 7.09.95 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Jena, den 7.09.95 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 8.03.96 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.

Jena, den 7.09.95 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

~~Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom ..... bis einschließlich .....~~
Die betroffenen Grundstückseigentümer werden entsprechend §7 BauGB-MaßnahmeG gleichgestellt.

Jena, den 7.09.95 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

~~Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am ..... im Amtsblatt der Stadt Jena veröffentlicht worden.~~ Die betroffenen Grundstückseigentümer wurden per Anschreiben vom 4.05.95 informiert.

Jena, den 7.09.95 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.08.95 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jena, den 7.09.95 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 16.08.95 als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit diesem Beschluß gebilligt.

Jena, den 7.09.95 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen und dem Text, wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 18.10.1995 Az 210-4621.30-J-1/11 ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.
" Hinter der Kirche "

Jena, den 08.11.1995 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.~~

~~Jena, den ..... Siegel Oberbürgermeister~~

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

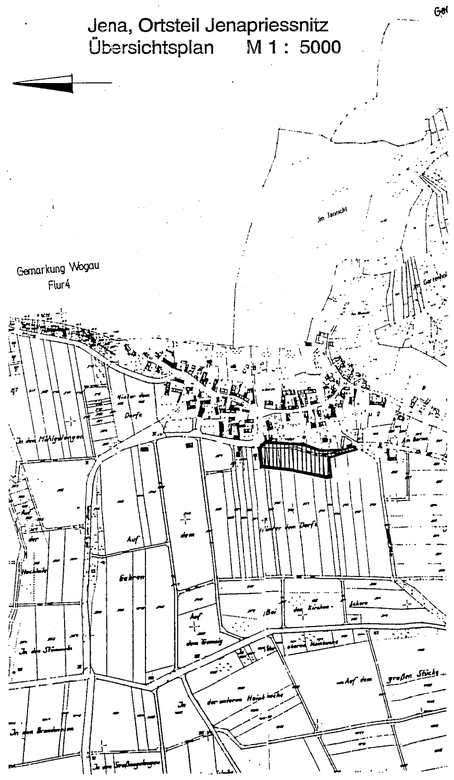
Jena, den 08.11.1995 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 16.11.1995 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 16.11.1995 in Kraft getreten.

Jena, den 17.11.1995 Siegel THÜRINGEN STADT JENA Oberbürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.30-J-1/11
„Hinter der Kirche"
Weimar, den 18. Okt. 1995
Wäßlecker

Jena, Ortsteil Jenapriessnitz
Übersichtsplan M 1 : 5000



Stadt Jena

Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. VE Jpr. 5 / 95

" Hinter der Kirche "

für das Gebiet
Ortsteil Jenaprießnitz
Gemarkung Jenaprießnitz; Flur 1 und 7; " Hinter dem Dorfe "
Grundstücke Nr.: 926, 931/4, 928/1, 927/1, 925/1, 924/1
teilwiese Nr.: 50/10, 908

erstellt am: 26.07.1995
geändert am:

Vorhabensträger:

TC Terraconcept
Bauträgergesellschaft mbH & Co. KG
Thomas-Mann-Straße 27
07743 Jena
Tel.: 0 36 41 / 45 28 20
Fax.: 0 36 41 / 45 28 26

Architekt:

Helmut Schurig
Dipl.- Ing. / Architekt
Allerheiligenweg 133
90530 Wendelstein
Tel.: 0 91 29 / 27 06 47
Fax.: 0 91 29 / 27 07 47

Kartengrundlage Vermessungsbüro Dr. Marckwardt vom 17.01.1995 M = 1 : 500