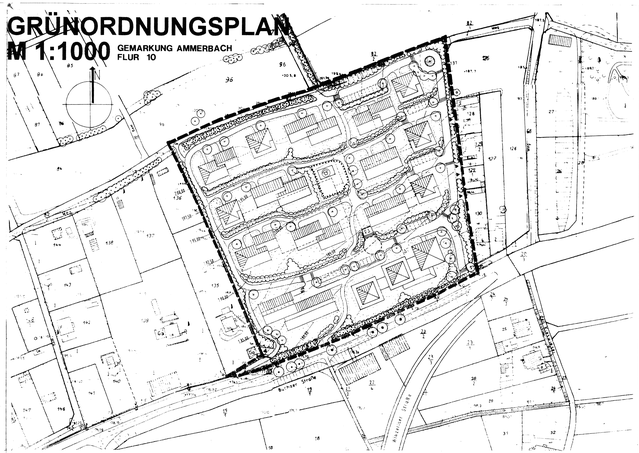
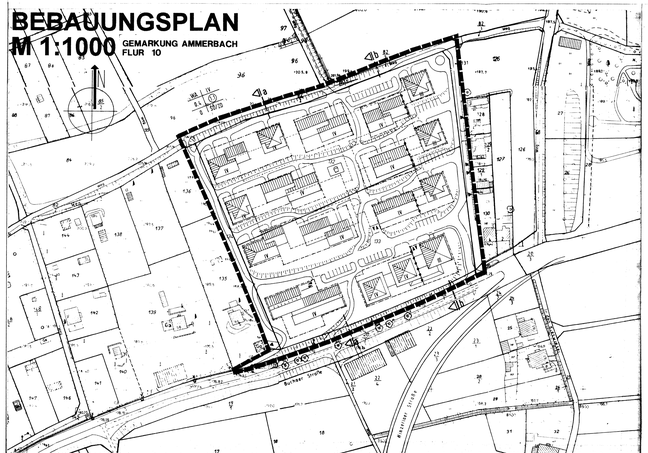
GRÜNORDNUNGSPLAN
M 1:1000

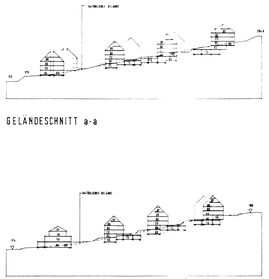
GEMARKUNG AMMERBACH
FLUR 10



BEBAUUNGSPLAN
M 1:1000

GEMARKUNG AMMERBACH
FLUR 10





ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

- BAUME ZU ERHALTEN
- GEHÖLZSTREIFEN ZU ERHALTEN
- BAUM GROSSKRONIG ZU PFLANZEN (PFLANZBINDUNG)
- MEHRSCHICHTIGER GEHÖLZSTREIFEN ZU PFLANZEN (PFLANZBINDUNG)
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN; GEMEINSCHAFTLICH NUTZBAR
- PRIVATER KINDERSPIELPLATZ

VERKEHRSANLAGEN

- OFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE 5,00 m BREIT
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG 5,00 m BREIT (für Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc.)
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG; 2,50 m BREIT
- PRIVATE ANWOHNERWEGE 3,50 m BREIT
- ÖFFENTLICHE KFZ - STELLPLATZFLÄCHE

HINWEISE

- 79.00 / 78.50 HÖHENLINIE VORHANDEN
- BÖSCHUNG, BÖSCHUNGSNEIGUNG 1:2
- GLIEDERUNGSBÄNDER DER STRASSEN UND WEGE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ERSCHLIESSUNG

1. VERKEHRSFLÄCHEN

1.1 Wohnstraßen und Wohnwege sind nach faktischlicher Erforderns auf der Grundlage der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu bemessen.

1.2 Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Versiegelung ist nur im dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.

1.3 Für die Wohnwege und Straßen, deren Oberkante dem natürlichen Geländeniveau entspricht, sind quadratische / rechteckige Betonpflastersteine zu verwenden. Die Zuwege zu den Gebäuden sind im gleichen Material auszuführen.

1.4 Um die Feuerwehrzufahrten zu gewährleisten, sind im Bedarfsfall, an den Wohnwegen Verbreiterungen von max. 2,00 m aus Schotterrasen oder Rasenpflaster vorzusehen.

1.5 Die Stellplätze sind um den Überhang verkürzt auszuführen (Länge nur 4,50 m) gemäß EAE 85. Der Überhang von 0,50 m ist der Funktion entsprechend zu begrünen.

1.6 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen (mind. 1,50 m) zu gliedern. Es ist ein Baum für je 5 Stellplätze zu pflanzen. Pflanzstreifen dürfen nicht versiegelt (zulässig sind Naturstein- oder Betonpflaster mit Rasenfuge ca. 3 cm) werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

1.7 Die Reigung / das Gefälle der Fahrwege und Straßen soll nicht mehr als 15% betragen.

1.8 Mit der OFFENTLICHEN STRASSENFLÄCHE werden auch folgende außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücke erschlossen: Flst Nr. 130; 129/1; 129/2; 128; 126.

1.9 Die Garagenzufahrt zum Grundstück Flst.Nr. 135 erfolgt über den Fußweg. Hierzu ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich.

1.10 Die Erschließung zum Grundstück Flst.Nr. 136 erfolgt über die Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung. Hierzu ist eine Bondernutzungserlaubnis erforderlich.

2. GELÄNDEGESTALTUNG

2.1 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutreben und in Mieten mit max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe zu lagern.

2.2 Die Tiefgaragen sind im Bereich der Wohnhöfe mit mindestens 0,60 m Boden abzudecken, zu begrünen und mit Bäumchen zu bepflanzen. Für die Pflanzung kleinkroniger Bäume im Bereich der Tiefgaragen ist eine Substratüberdeckung von 1,25 m vorzusehen.

2.3 Böschungsneigungen sind nicht steiler als 1:2 auszubilden. Die Böschungshöhe darf 2,50 m nicht überschreiten. Falls Fels bei Böschungen hervortritt, sind die Felsteilen herauszuarbeiten und gegenüber Bepnsitzumauern vorzuziehen.

2.4 Als Stützmauern sind begrünbare Betonfertigteile in Trockenbauweise zulässig, die mit geeigneten Gehölzen und Stauden zu begrünen sind.

3. GRÜNFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

3.1 Der vorhandene Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Freiflächen soll erhalten bleiben. Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die DIN-Vorschriftenmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (neueste Fassung) durchzuführen. Art und Umfang der Schutzmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan als Bedingung für die Baugenehmigung darzustellen.

3.2 Das typische Landschaftsbild mit seiner ökologischen Vielfalt ist herzustellen. Die Pflanzungen sind an die potentielle natürliche Vegetation gebunden.

3.3 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend der Grünordnungsplan und ordnungsgemäß vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowe bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind heimische Pflanzenarten vorrangig zu verwenden.

3.4 Die Flächen innerhalb zentraler Grünzüge sind, soweit sie nicht als Spiel- oder Bukezessionsflächen ausgewiesen sind, als extensive Wiese anzulegen und dergestalt zu unterhalten und zu pflegen.

3.5 Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere Parkhauswände, sind mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen.

3.6 Die Anlage von Bewohnergärten ist innerhalb des Grünzuges mit max. von 10 m ab Gebäudefluchtlinie zulässig. Innerhalb der Bewohnergärten sind Ziersträucher wie Forsythien ,Weigelen, etc. zulässig. Die Anpflanzung von Obstbäumen innerhalb dieser Gärten fördert den landschaftsgebischen Charakter und ist damit zulässig.

3.7 Im Terrassenbereich der Gebäude können zur seitlichen Abgrenzung der Bewohnergärten begrünte Rankkonstruktionen (zulässig sind Holz- und Metallkonstruktionen) errichtet werden. Ihre Höhe ist auf max. 2,00 m, ihre Länge auf max. 3,50 m festgesetzt. Unzulässig ist die Einzäunung der Bewohnergärten, die Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (Zhamecyparis, Thuja, Fichten) und Aufstellung von Gartenhäusern.

3.8 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten.

4. PFLANZENLISTE GEEIGNETER BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Entsprechend der vorhandenen Vegetation der angrenzenden Flächen sind folgende Bäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu pflanzen:

Acer platanoides
Spitzahorn

Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Fraxinus excelsior
Esche

Quercus robur
Stieleiche

Tilia cordata
Winterlinde

4.2 Entsprechend der vorhandenen Vegetation der angrenzenden Flächen und sidexponierten Hängelrasen sind folgende Sträucher und kleinkronige Bäume zu pflanzen:

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre
Feldahorn

Malus spec.
Wildapfel

Prunus avium
Vogelkirsche

Sorbus aucuparia
Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas
Kornelkirsche

Cornus sanguineum
Hartriegel

Corylus avellana
Haselnuß

Crataegus monogyna
Weißdorn

Prunus spinosa
Schlehe

Rosa spec.
Wildrosen

Rubus fruticosus
Brombeere

Rubus idaeus
Himbeere

5. AUSSTATTUNG

5.1 Das Aufstellen von Spielgeräten ist auf Wege- und Platzflächen, die für die Nutzung durch Kinder und Fußgänger vorgesehen sind, zulässig. Es sind die DIN-Vorschriften der Feuerwehrzufahrt widerspricht. Die Spielplatzfläche ist so errichtet sich nach DIN 18034. Giftige Pflanzen dürfen bei der Eingrünung der Bewohnergärten, die Anlage geschlossener Pflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen (Chamecyparis, Thuja, Fichten) und Aufstellung von Gartenhäusern.

5.2 Die Beleuchtungskörper im Bereich der Wohnwege sind aufgrund der Feuerwehrzufahrten auf privaten Flächen zulässig. Es sind die Mindestgestaltungskriterien ist einzuhalten.

5.3 Einfriedung (Zäune) im Bereich der Wohnstraßen sind nicht zulässig mit Ausnahme von geschnittenen Hecken, sowie niedrigen, max. 50 cm hohen Schutzbarrieren zum Schutz der Grünflächen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. VEGETATIONSBESTAND

1.1 Die Hecken an den Böschungen am Rande des Geltungsbereiches bestehen aus folgenden Gehölzen:

Acer campestre
Feldahorn

Cornus alba
Hartriegel

Fraxinus excelsior
Esche

Prunus spinosa Schlehe

Prunus domestica
Zwetschge

Rosa spec.
Wildrosen

Syringa vulgaris
Flieder

1.2 Die Fläche des Geltungsbereiches sind ehemalige Ackerflächen, die in den letzten Jahren als Weiteflächen für Jungrinder und zuletzt als extensive Schafweide genutzt wurde. Der Vegetationsbestand besteht insbesondere aus Weidegräsern. Eine Krautschicht ist kaum ausgebildet. Rote Listen Arten sind nicht vorhanden.

6. ALLGEMEINE REGELUNGEN

6.1 Für Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Kriterienkatalog EAE 85 Pflanzpläne als Freiflächengestaltungspläne im M 1:100 bzw. 1:200 als Bauvorlage einzureichen. Darzustellen sind insbesondere die Grünzüge der Bepflanzung mit Arten und Größen, Geländemodellierungen, Höhenplanung, Art der Bodenbeläge, Feuerwehrwege und geg.falls Kinderspielplätze.

6.2 Sofern eine Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung des Grünordnungsplanes gültig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 4 / 0 7 wie fogt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO

2. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen in der Planzeichnung. Folgende Ausnahmen sind zulässig:

- Balkone und Loggien mit einer Tiefe von max.1,50 m,
- Untergeschoß mit einer Tiefe von 3,60 m und Weiteingängen in EG.
- Erker mit einer Tiefe von 2,0 m.

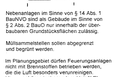
Die erforderlichen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

3. Die Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Tiefgaragen sind mit mind. 60 cm starkem Erdreich zu überdecken.

4. Bei Wohngebäuden muß gewährleistet sein, daß in jedem Geschoß mit Fußbodenhöhen ≥ 72 m über Terrain auf der Seite, von wo zur Sicherung des zweiten Rettungswegges angeleitert werden muß, mind. 1 Aufenthaltsraum angordnet wird.

5. Als Dachformen sind zulässig:

- Sattel- bzw. Walmdächer mit Dachneigung: 45°- 47°.
- Zeltdächer mit Dachneigung 30° bei Ausbildung eines Laternengeschosses



6. Die maximalen Geschosszahlen als Obergrenze werden wie folgt definiert:

7. Nach § 23 BauNVO können festgesetzte Baugrenzen mit Bauteilen geringfügigen Ausmaßes überschritten werden. Folgende Ausnahmen sind zulässig:

8. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind als Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 BauO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Mülsammelstellen sollen abgegrenzt und begrünt werden.

10. Im Planungsgebiet dürfen Feuerungsanlagen nur mit Brennstoffen betrieben werden, die die Luft besonders verunreinigen. Hierzu gehören insbesondere Heizöl EL sowe feste Brennstoffe nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 - 8 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung (z. B. Holz, Steinkohle, Braunkohlebriketts u. ä.).

11. Wegen der Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte sind bei der Ertüchtigung und Änderung von Wohngebäuden grundrißliche und bautechnische Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen, die für Aufenthaltsräume in Wohnungen die Schallschutzklasse2 nach der VDI-Richtlinie 2719 in der jeweils aktuellen Fassung gewährleisten.
Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

12. Im südöstlichen Bauteil des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß eine maximale Baukörperlänge von 65 m zulässig ist.

Der Ausbau eines zweiten Dachgeschosses durch Gauben oder Dachflächenfenster ist, wenn die oberen Terrain sind den Festsetzungen und dem Bebauungsplan zu entnehmen.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM § 4 BAUNVO
- (13) — GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 0,4 — GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- O — OFFENE BAUWEISE
- SD — SATTELDACH 45°- 47° DACHNEIGUNG
- ZD — ZELTDACH 30° DACHNEIGUNG
- BAUGRENZE
- UNTERBAUUNG, TIEFGARAGE
- KINDERSPIELPLATZ
- ZUFAHRTEN
- FLURSTÜCKSGRENZE
- 134 — FLURSTÜCKSNUMMER
- UNTERSCHIEDLICHE BAUHÖHE

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Einrigungsvertragsgesetzes vom 23.09. 1990 (BGBl. II S. 885), insbesondere die §§ 1. 2. 3. 4. 8, 9, (4) bis 12, 30, 33, 125, 172 und 246 a) (1) Nr. 4
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowe DIN 18000
4. Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50 .S. 929) i. V. m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20.07. 1990 über die Bauordnung vom 20.07. 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 950)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I 721), zuletzt geändert durch Art. 5 und 3 Zuständigkeitsanpassungs\Vo vom 26.11.1986 (BGBl. I S. 2089, insbes. der § 50)
6. §§ 5 Abs. 1, 21 Abs. 3 f der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 1992 (GVBl Nr. 20 S. 383)
7. §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland(Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 ..27.07.93..... übereinstimmen.

Jena 8.8.93
Ort, Datum — Katasteramt Jena

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 11.12.1991

Jena, 03.06.93
Ort, Datum — Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt ~~am~~ vom 12.05. bis einschließlich 14.06.1991.

Jena, 03.06.93
Ort, Datum — Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 31.03.1993

Jena, 03.06.93
Ort, Datum — Oberbürgermeister

Die Öffentlichen Auslegung des Entwurfes mit der Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 21.04. bis einschließlich 20.05.1993.

Jena, 03.06.93
Ort, Datum — Oberbürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt am 07.06.93

Jena, 09.07.93
Ort, Datum — Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom 07.07.93 ist am 12.07.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jena, 09.07.93
Ort, Datum — Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen am 01.06.1993

Jena, 03.06.93
Ort, Datum — Oberbürgermeister

Änderungen

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 19.03.93

Löser+Partner
Architekten · Ingenieure
Grossrudestraße 17a
6500 Nordhausen
Telefon: 03-11-1-44 54-0
Telefax: 03-11-1-44 54 28

DIPLOM-INGENIEUR TU
JOHANNES HENSCHEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

JH

BEBAUUNGSPLAN **NR. B4/07**

" AM HANGE "

TEIL A

JENA; **GEMARKUNG AMMERBACH**