

**TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

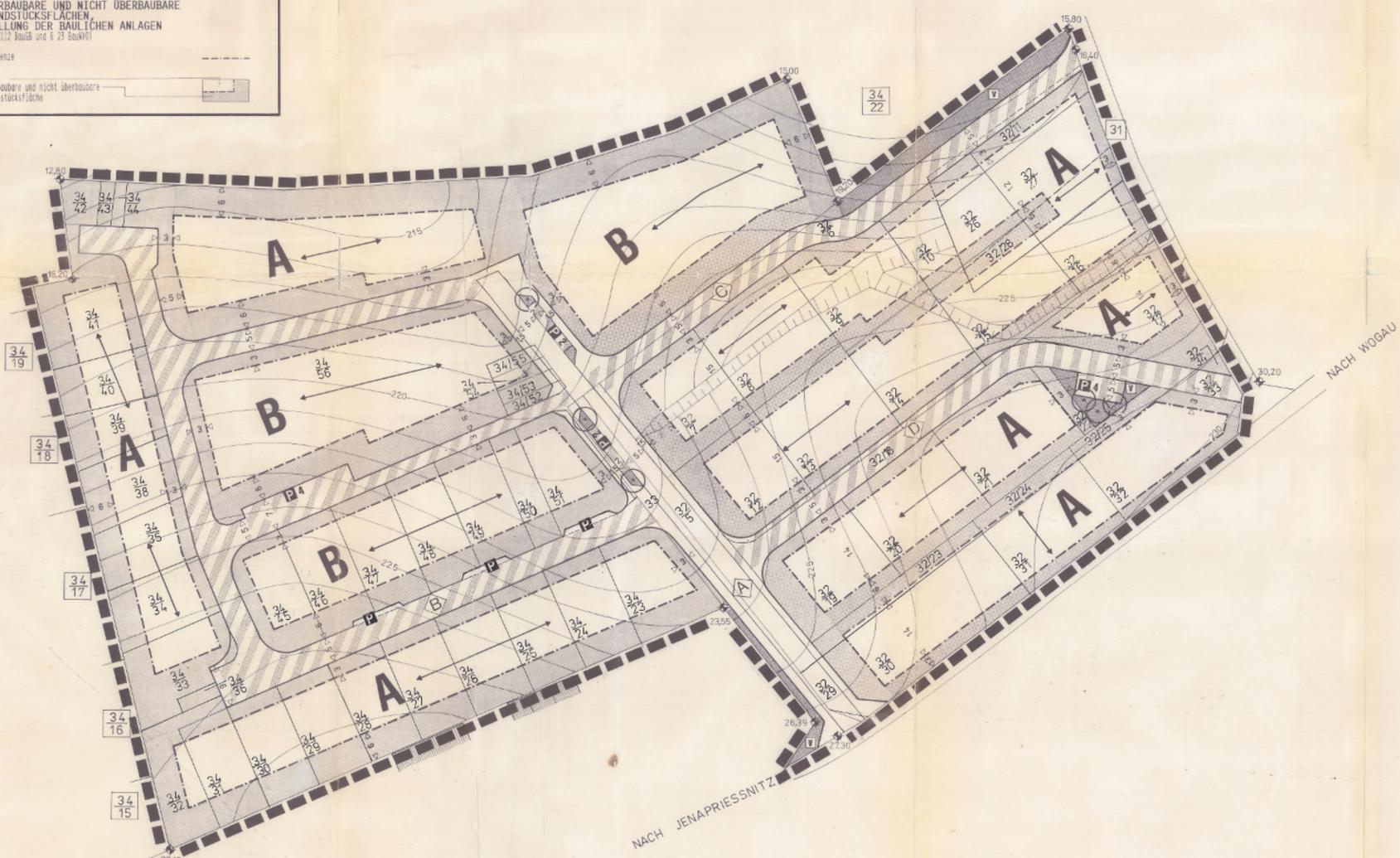
- 0. GELTUNGSBEREICH**  
(§ 9(1) BauGB)
- 0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE**  
(§ 9(1) BauGB und § 2 BauVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind Wohngebäude, in den Erdgeschossen dieser Gebäude sind außerdem der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9(1) 6 BauGB, § 4(4) BauVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
1.2.1 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauVO)  
1.2.2 Geschosshöhenzahl, GHZ (§ 20 BauVO)  
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVO)  
Zweigeschossig als Höchstgrenze (Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss)
- 1.3 Bauweise (§ 22 (1), (2) BauVO)  
Offene Bauweise
- 1.3.1 nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und/oder Doppelhäuser  
1.3.2 nur Doppelhäuser und/oder Hausgruppen aus mindestens 3 ineinandergegränzten Häusern bis max. 50 m Länge
- 1.4 Bezeichnung der Baulflächen unterschiedlicher Bauweise
- 1.5 Festsetzung der Bauweise in den einzelnen Teilbereichen
- Bezeichnung d. Baulfläche
- A** ED und Einzelhäuser  
**B** DH
- 2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9(1) 2 BauGB und § 23 BauVO)
- 2.1 Baugrenze  
2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 2.3 Stellung der baulichen Anlagen (Hausfirstrichtung)
- Die Firstrichtung ist entsprechend der Einzeichnung in B-Plan einzuhalten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14(1) BauVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GELÄNDEHÖHEN**  
(§ 9(1) 3 BauGB)
- 3.1 Vorhandene Geländehöhen (in G. NN)  
Höhenlinie (1 m Abstände)  
Höhepunkt
- 3.2 Maximal zulässige Sockel- und Firsthöhen  
Der sichtbare Gebäudesockel (Höhe zwischen Geländehöhe und GF EG) darf an der Hausseite max. 0,5 m betragen. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf höchstens 12m auf der Talseite und 10m auf der Hangseite entsprechend nebenstehender Skizze festgesetzt.
- Sk = Sockelhöhe  
DG = Dachgesch.  
EG = Kellergesch.  
EG = Erdgesch.  
SH = max. 0,5 m
- 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
(§ 9(1) 4 BauGB sowie §§ 12, 14 BauVO)
- Pro WE muß mindestens eine Garage zur Verfügung stehen.  
Garagen müssen einen Abstand von mind. 5m von der Gehwegkante aufweisen.  
Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung der Vorschriften der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9(1) 5 BauGB)
- 5.1 Straßenbegrenzungslinie  
5.2 Straße mit Gehweg  
5.3 Bezeichnung der Planstraßen  
5.4 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung  
5.4.1 Verkehrsberuhigte Wohnstraßen im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1998  
5.4.2 Öffentliche Parkfläche, z.B. für 3 PKW
- 6. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9(1) 5, 3 BauGB)
- 6.1 Verkehrsgrünfläche  
6.2 Anzupflanzende Bäume in öffentlichen Bereich  
6.3 Einzelfestsetzungen für Bepflanzungen  
6.3.1 Auf den ausgewiesenen Standorten in B-Plan sind einheimische Laubbäume zu pflanzen.  
Es sollen folgende Pflanzbindungen:  
Acar. cuneata (Feldahorn)  
Fraxinus excelsior ornus (Blauernsche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aria Magnifolia (Eberesche)
- Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

- 6.4.2 Private Gartenflächen  
Vorgeschlagen werden hochstammige Obstsorten, Beerensträucher und folgende Ziergehölze:  
Buddleia (Sommerflieder)  
Forsythia intermedia (Forsythie)  
Lonicera xylosteum (Heckenrösche)  
Najas (Lienparia)  
Philadelphus (Falscher Jasmin)  
Prunus triloba (Kamelbäumchen)  
Pyracantha (Feuerdorn)  
Ribes nigrum (Blaue Johannisbeere)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Symphoricarpos albus (Weiße Schneebere)  
Syringa vulgaris (Gewöhnlicher Flieder)  
Pflanzen für geschüttelte Hecken:  
Cornus betulus (Weiße Holboche)  
Ligustrum (Liguster)  
Pflanzen zur Begrünung von Pergolen, Climen und Kueven:  
Clematis (Waldrebe)  
Parthenocissus (Klettererose)  
Polygala (Kletterrose)  
Rosa (Kletterrose)
- 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**  
(§ 9(1) 6 BauGB)
- Bodenversiegelung  
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden; Abgabe der Fahrbahnen (Verkehrsräume) sind bodenversiegelnde Becken generell unzulässig.
- 8. FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN**  
(§ 9(1) 7 BauGB)
- Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen auf privaten Grundstücken sind von Angrenzern auf den Baulflächen zu dulden. An Stelle der Böschungen können Stützmauern bis in Höhe hergestellt werden.

**WOGAU AM MÜHLHÜGEL**



**TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. DÄCHER UND GESIMSE**
- 1.1 Dachform und -deckung  
Zulässig sind Satteldächer und Krüppeldachdächer mit einer Dachneigung von 45°-55° unter Beachtung der festgesetzten Firsthöhen.  
Dachoberfläche einschließlich Dachrinne können an der Frontseite 0,5m und an der Seite 1,2m betragen.  
Dachaufbauten, z.B. Säulen, oder die Summe der Dachaufbauten dürfen 1/3 der Dachlänge und die Höhe von 1,2m nicht überschreiten.
- 1.2 Dachneigung  
Zugelassen sind nur Dachziegel in der Farbe Ziegelrot (mit Abstufungen).  
Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind mit derselben Dachdeckung wie die Hauptgebäude zu versehen.
- 2. FASSADEN**
- Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Als Farbe wird gedachtes Weiß bis Cremeweiß vorgeschrieben.  
Holzverkleidungen sind bis 10% der Wandfläche oder als Giebeldecke zugelassen und müssen dunkel (braun bis schwarzbraun) angebracht sein.  
Sockel können in Natursteinmauerwerk oder als Verblendmauerwerk ausgeführt werden.  
Fassadenverkleidungen mit glasierten oder sonstigen glänzenden Materialien sind unzulässig.
- 3. BAUGRUPPEN MIT EINHEITLICHER GESTALTUNG**
- 3.1 Als Baugruppen gelten:  
- je ein Doppelhaus in den mit ED und DH bezeichneten Bereichen  
- je eine Hausgruppe in den mit DH bezeichneten Bereichen in der Bebauungsplanzeichnung
- 3.2 Die Einheitlichkeit der Gestaltung bezieht sich auf:  
a) Material und Farbe der Dachdeckung und der Giebelaußenseite  
b) Material und Farbe der Fassade  
c) Material und Farbe der Brüstung an Balkonen und Loggien
- 4. EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE, PERGOLEN**
- Als Abgrenzung der Grundstücke zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen zulässig im Falle von naturbelassenen Holzarten, senkrecht gestrichelt. Die Holzarten können mit losierenden Holzschutzmitteln behandelt werden. Anstelle dieser Holzstrukturen können Hecken (Buche oder Liguster) vorgesehen werden. Die Höhe der Einfriedung darf 0,8 m nicht überschreiten. Bei Böschungen sind Stützmauern bis in Höhe aus rau geschalteten Beton bzw. Betonfertigteilen zulässig.
- Feste undurchsichtige Abgrenzungen als Sichtschutz aus Holz, Sichtbeton oder verputzten Mauerwerk sind bei ineinandergränzenden Gartenterrassen möglich.  
Pergolen sind zulässig über Gartenterrassen und als seitliche Verbindung zwischen Wohnhaus und Garage.
- 5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN AUF BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN**
- 5.1 Garagenzufahrten  
Die Zufahrten vor den Garagen sind mit Rosengitterrosetten oder Pflasterung mit zwischen den Fahrschienen liegenden Rosenstreifen von mindestens 0,5m Breite anzulegen. Eine gestalterische Einbeziehung in die Vorportflächen ist anzustreben.
- 5.2 Vorgärten  
Die Vorgärten sind als naturnahe Gärten unter Beachtung der Pflanzvorgabe zu gestalten.
- 6. MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE**
- Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden können, durch eine dichte Abfotzung gegen Einblicke von der Straße zu schützen.

**DARSTELLUNGEN DER KATASTERKARTE**

Flurnummer	2
Parzellengrenze vorhanden	
Parzellennummer z.B. Nr. 34/15	
Vorhandenes Gebäude	

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Gesetz über die Bauordnung (BauO) für die ehemalige DDR vom 20. Juli 1990 Gesetzblatt Teil I Nr. 50 Ausgabezeit 13.08.1990

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1988 BGBl. I S. 2253 und erfolgte Änderung durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122

Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, BGBl. I S. 1763 und der erfolgten Änderung vom 18.12.1988 BGBl. I S. 2865 sowie erfolgter Änderung durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 BGBl. II S. 889, 1122

**KATASTERVERMERK**

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Die Bescheinigung gilt für die Flurstücke 34/21, 32/2, 32/3, 32/4 und 33 der Flur 2 der Gemarkung Wogau.

Katasteramt: Jena  
Jena, den  
Unterschrift  
Siegel

**TEIL C - ALLGEMEINE HINWEISE**

- VERMESSUNGSUNTERLAGEN**
- Lage- und Höhenplan M 1:500 vom Juni 1991 (Geodäsie und Kartographie Erfurt, Prod. Bereich Gera) mit graphisch übernommenen Grenzen aus der Liegenschaftskarte.
- RECHTSVERBINDLICHKEIT**
- Rechtsverbindlich ist nur das farblich angelegte Aushangexemplar des Bebauungsplanes.

**GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

**I. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Jenaprießnitz hat am 27.04.97 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Jenaprießnitz, den 30.10.92

Bürgermeister

**II. Auslegungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Jenaprießnitz hat am 26.10.97 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Jenaprießnitz, den 30.10.92

Bürgermeister

**III. Öffentliche Auslegung**

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.97 bis 28.12.97 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurde ortsüblich am 20.10.97 bekanntgemacht.

Jenaprießnitz, den 30.10.92

Bürgermeister

**IV. Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung am 23.06.92 beschlossen.

Jenaprießnitz, den 30.10.92

Bürgermeister

**V. Genehmigungs- und Anzeigenvermerk**

Jenaprießnitz, den 30.10.92

Bürgermeister

**VI. Inkrafttreten**

Die Genehmigung bzw. die Durchführung des Anzeigenverfahrens nach § 11 BauGB wurde ortsüblich am 02.01.93 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit am 03.01.93 rechtsverbindlich geworden.

Jenaprießnitz, den 03.01.93

Bürgermeister

Jena, den 16.05.1997

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNGSBÜRO  
**BIRGIT HELK**  
Bauplanung + Bauleitplanung + Stadtplanung + Dorfentwicklung  
5301 Meilingen Lange Gasse Tel. 201/412

**WOGAU**

**BEBAUUNGSPLAN**  
"AM MÜHLHÜGEL"

MABSTAB: 1:500 FERTIGSTELLUNG: 12/91

ERGÄNZUNGEN: 3/97  
B-Wo 01.1197

BEARBEITER:

NORD

1 5 10m 20

AB: G/15-06/10.92  
Höhere Bauaufsichtliche Gera  
Bretsch & Balthasar  
Baubauamt, Wittenbergstr. 1  
D-06102 Gera  
30.10.1992