

Satzung der Gemeinde Wogau

über den Vorhabens- und Erschließungsplan des Allgemeinen Wohngebietes "Auf dem Mittelfelde" Wogau

Aufgrund des § 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2233) zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. Aug. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBI. I, Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 07.12.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan "Auf dem Mittelfelde" in der Gemarkung Wogau der Gemeinde Jenaprießnitz/Wogau bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnungen in der Fassung vom 03.05.1993, bestehend aus

Vorhabensplan	A 1 Maßstab 1 : 500
Plan der Freiflächengestaltung	A 2 Maßstab 1 : 500
Erschließungsplan	A 3 Maßstab 1 : 500
Plan äußere Erschließung	A 4 Maßstab 1 : 5.000
Grünordnungsplan	74 Seiten

Teil B - Textteil in der Fassung vom 03.05.1993, mit

Satzung der Gemeinde
Begründungen zur Satzung
Anhänge 1 und 2

§ 1

- (1) Die Satzung besteht aus dem Vorhabens- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie dem Text zum Satzungsbeschluß.
- (2) Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke "Auf dem Mittelfelde und "In den mittleren Teilen" mit den Parzellen Nr. 180, 181, 182, 184, 185, 186, 187, 188-1 der Gemarkung Wogau/Flur 4 sowie die angrenzenden Wirtschaftswege.
Flurstücke und Parzellen werden begrenzt von
 - Wirtschaftswegen im Süden und Norden;
 - den Parzellen Nr. 84, 178-1, 178-2 und 179 im Nord- Osten;
 - dem Ortsweg Parzelle 177 im Osten und
 - der Parzelle 190 im Westen.Die so begrenzten Parzellen umfassen eine Fläche von 62.270 m², d.s. 6,23 ha in einem Planungsraum von ca. 6,9 ha.
- (3) Das maßgebliche Planexemplar wird im Archiv des Gemeindeamtes zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

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

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Vorhabens- und Erschließungsplan weist - in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde - das Baugebiet grundsätzlich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß BauGB § 1 (1) bis (6) sowie § 4 (1) bis (3) der BauNVO aus.
- (2) In diesem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 der BauNVO folgende Nutzungsarten zulässig:
 - Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind, mit Zustimmung der Gemeinde:

- Gebäude und Räume für freie Berufe - gemäß § 13 der BauNVO, §§ 1 bis 4 des BauGB - deren Gewerberäume direkt mit Individualwohnungen des betreffenden Gebäudes gekoppelt sind;

- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen;
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für religiöse, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Nicht zulässig im Sinne des § 4 der BauNVO sind dagegen:
- reine Geschäfts- und Bürogebäude;
 - sonstige Gewerbebetriebe;
 - Beherbergungs- und Unterhaltungsgewerbe;
 - der Betrieb gewerblicher Nutzgärten sowie entsprechender Kleintierhaltung.
- (4) In den ausgewiesenen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Verkehrstrassen, Garagen, Gebäude und Anlagen nur dergestalt errichtet oder betrieben werden, daß deren Betriebsstörungen im Einwirkungsbereich das zulässige Maß der gesetzlich festgelegten Immissionsschutz-Richtwerte nicht überschreiten.
- (5) Die ausgewiesenen Grünzonen entlang des Ortsweges/Parzelle 177 - Planstraße D - und des südlichen Wirtschaftsweges - Planstraße 4 sowie zu den Anschluß- und Randbereichen des Wohngebietes im Norden und Osten sind in Lage und Dimensionen von jeder artfremden Nutzung freizuhalten.
- (6) Auf ausgewiesenen Grundstücksflächen sind Kioske, mobile Verkaufseinrichtungen, Baustellen u.a. nicht zulässig (§ 1, Abs. 4 BauNVO). Ausnahmsweise können im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabens- und Erschließungsplanes solche Vorhaben zeitlich befristet genehmigt werden.
- (7) Die Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 4 und 20 BauGB) sind durch Eintragungen im Vorhabens- und Erschließungsplan - Plan der Freiflächengestaltung - festgesetzt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die §§ 16 u.f., speziell die Absätze 1. bis 3. des § 17 der BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Vorhabens- und Erschließungsplanes.
Danach gelten als Obergrenze für das Maß baulicher Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (WA):
- Grundflächenzahl - Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt - als GRZ bezeichnet = 0,4 nach § 19 BauNVO max. 0,6 möglich.
 - Geschößflächenzahl - Relation Geschößflächen zu Grundstücksfläche als GFZ bezeichnet - 1,2

- (2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die im Vorhabens- und Erschließungsplan eingetragene Zahl der Vollgeschosse wie der ausgebauten, gestalteten Dachgeschosse, die Geometrie der Gebäude, deren Dachformen und Fassadengestaltung in den baufeldorientierten Nutzungsschablonen festgesetzt.

Folgende Grund- und Geschößflächenzahlen werden - unter spezieller Beachtung des § 17 der BauNVO festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ)	
differenziert in Baufeldern	von 0,31 bis max. 0,39
Geschoßflächenzahl (GFZ)	von 0,8 bis max. 1,1

Die Maße der baulichen Nutzung sind flächendeckend, d.h. für die jeweiligen Baufelder einzuhalten.

- (3) Garagen, Carports, Schuppen, u.a. bestimmen generell das Maß der baulichen Nutzung mit. Ausgenommen von dieser Festlegung sind jedoch:
- Pergolen unter 12,0 m² Grundfläche
 - Terrassen, Freisitze und Wintergärten mit weniger als 9,0 m² Grundfläche
 - Hausverteilerstationen für Elt
 - Abstellflächen für Abfallbehälter
 - offene Radabstellrichtungen
- (4) Funktionell und bautechnisch mit den Wohngebäuden direkt verbundene Anbauten wie Erker, Balkone, Windfänge und Haupttreppen sind - soweit sie nicht mehr als 3,0 m Gebäudeanschlußlänge bzw. in ihren Flächen je Gebäude 12,0 m² nicht überschreiten - nicht in GRZ- und GFZ-Bemessungen einzubeziehen.
- (5) Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstwert äußerer Gebäudeabmessungen festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 (1) BauNVO diesbezüglich festgelegten Nutzungswerte sind nach § 17, Abs.2 und 3 der BauNVO bei gebietlicher Abgleichung zulässig. Vollgeschosse in diesem Sinne sind Geschosse, welche mindestens 0,6 m über die höchste Geländeoberfläche des Gebäudes hinausragen und mehr als 2,5 m Geschoßhöhe ausweisen. Dachausbauten gelten als Dachgeschosse, wenn diese mindestens 70 % des darunterliegenden Vollgeschosses als Nutzfläche besitzen, bauphysikalisch, gestalterisch wie sicherheitstechnisch den Bedingungen der Bau-gesetzgebung entsprechen.

Für das Wohngebiet wurde in o.g. Beziehung generell ein Vollgeschöß und ein aus-gebautes Dachgeschöß fixiert.

- (6) Offene oder geschlossene Garagen in unterkellerten oder teilunterkellerten Gebäuden (Gebäudeteilen) für PkW sind zulässig. Sie sind bei dem Ansatz der Baumassen nicht anzurechnen; § 21 BauNVO (1) bis (3).
- (7) Gebäudehöhen - in den ausgewiesenen Bauflächen beträgt die höchstzulässige Außenwandhöhe, d.h. Traufhöhe des Gebäudes über gewachsenem Gelände, i.M. für das Erdgeschoß 4,5 m, für jedes weitere zulässige Geschoß max. 2,8 m (§ 18, Abs. 1, BauNVO).

§ 4

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Gemäß § 22 (4) BauNVO ist die Bebauung der Wohnanlage in offener Bauweise angelegt.

Zur offenen Bauweise zählen Einzel- und Doppelhäuser bzw. Gebäudegruppen - d.h. auch Reihenhäuser - mit weniger als 50,0 m einzelner Gebäudehauptabmessungen, dabei werden Garagen, Balkone und andere direkt verbundene Anbauten nicht berücksichtigt.
- (2) Die Abstände der Gebäude untereinander richten sich nach den Grundsätzen der Baugesetzlichkeit. Das betrifft Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gleichermaßen. Danach muß ein Mindestgrenzabstand der Hauptgebäude von 3,0 m gesichert sein.
- (3) Nebengebäude oder bauliche Anlagen können - unter Beachtung nachbarrechtlicher Bedingungen und schattenbildender Profile von 3,0 m über OFT - ohne Beachtung eines Mindestgrenzabstandes errichtet werden, wenn die Berührungszone weniger als 30 % des Grenzbereiches beträgt.
- (4) Die Versatzmaße von Außenwänden benachbarter, direkt angebauter Gebäude dürfen 3,0 m aus funktionalen wie sicherheitstechnischen Gründen nicht überschreiten.
- (5) Die im Plan definierten Baulinien sind exakte städtebauliche Festsetzungen. Sie bestimmen die Bauflucht der Gebäude zum städtebaulich öffentlichen Raum. Auch bei Schrägstellung von Gebäuden zur Baulinie bestimmt diese die absolute Grenze für Hauptbaukörper.

Abweichungen sind gestattet. Das betrifft:

- Erker, Balkone, Windfänge, Eingangstreppe u.a. fest mit dem Hauptgebäude verbundene Funktionalstrukturen, wenn diese nicht mehr als 1,8 m über die Baulinie hinausragen und nicht mehr als 30 % der betreffenden Fassadenlänge in Anspruch nehmen.
- Garagen, Carports, Pergolen mit direktem technisch-konstruktiven Anschluß an das Wohngebäude und weniger als 12,0 m² bebauter Fläche.

(6) Garagen dürfen an Wohngebäuden direkt angebaut werden, wenn sie

- der Nutzung des Wohngebäudes direkt zugeordnet sind;
- ihre Anbaufläche - Anschlußlinie - nicht mehr als 4,0 m beträgt;
- keine funktionalen Nutzungsbeschränkungen der betreffenden Wohnung auftreten können;
- keine nachbarschaftsrechtlichen Belange verletzt werden.

Aneinandergebaute Garagen und Carports müssen gleiche Baufluchten und Höhenparameter haben, sofern aus städtebaulichen Gründen im Vorhabensplan nichts anderes definiert ist.

(7) Die Hauptrichtungen der Gebäude-Außenwände sind parallel zu dem im Plan eingetragenen Gebäude-Richtungsraaster anzuordnen. Ausnahmen können erteilt werden, wenn sie mit öffentlichen (architektonisch - städtebaulichen) und nachbarrechtlichen Belangen zu vereinbaren sind.

(8) Struktur und Breite der Parzellen innerhalb der Teilgebiete, fixiert durch Parzellengrenzen, ergeben die nutzbare Grundstücksfläche je Parzelle. Sie sind mit dem Vorhabens- und Erschließungsplan exakt fixiert. Dabei sind die Festsetzungen der Baugesetzgebung bezogen auf wirtschaftliche Nutzung des Bodens - zu beachten.

Diesbezüglich sind für das Wohngebiet folgende Maße definiert:

- nutzbare Grundstücksfläche für Reihen- und Doppelhäuser ca. 300 m²/Parzelle;
- dto. für Einzelhäuser ca. 450 m².

Abweichungen von diesen Festsetzungen - aus Geländezuschnitt o.ä. resultierend - sind zulässig.

(9) Auf den im Plan gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen sind nach vorheriger Abstimmung Grünanlagen derartig anzulegen, daß ein gestalteter optimaler Immissionsschutz der eigenen wie der benachbarten Baufläche bewirkt wird, - siehe auch Anhänge Nr. 1 und Nr. 2.

In den Parzellen ist in deren Grenzbereichen je 10 m straßenseitiger Grundstücksbreite ein Laubbaum in dem an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden 5 m tiefen Grundstücksteil zu pflanzen.

(10) Auf Flächen zwischen der Grundstücksbegrenzung und dem öffentlichen Bauraum (Vorgartenfläche) sind Zäune, Grenzmauern und Hecken über 1,5 m unzulässig. Einfriedungen dürfen nur in der Flucht definierter Parzellengrenzen ausgeführt werden. In besonders begründeten Fällen kann die Genehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen. Die Einfriedung zu Grünflächen und Fußwegen hin soll in leichter und durchsichtiger Form erfolgen. Diese darf die Durchgrünung des städtebaulichen Raumes nicht stören.

- (11) Zur höhenmäßigen Anpassung der Parzellen untereinander wie zum öffentlichen Bau-
raum sind bevorzugt begrünte Böschungen anzuwenden. Im Sonderfall, z.B. bei
Niveauunterschieden von mehr als 1,0 m, können Stützmauern aus bodenständigem
Material in Kombination mit Böschungen eingesetzt werden.
- (12) Straßenseitige Grundstücksteile sind, sofern nicht gesondert festgelegt, in einer
Mindesttiefe von 5,0 m - gemessen von der Grenze des öffentlichen Bauraumes -
gärtnerisch mit standortstypischen Arten zu gestalten. Sie dürfen nicht als
Abstellflächen genutzt werden. Zulässig sind u.a. Grundstücksvorbauten, Pergolen.
- (13) Erforderliche Anschlüsse an die technische Infrastruktur der Wohngebäude, wie elek-
trische Stromversorgung, haben durch unterirdische Verlegearten wie Verkabelung zu
erfolgen.

§ 5

Verkehrsanbindung

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9, Nr. 4 und 11 BauGB), die Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung, wie verkehrsberuhigte Erschließungsflächen, Fuß-
gängerbereiche, Stellflächen, Ein- und Ausfahrten und Garagen sind im Vorhabens-
resp. Erschließungsplan festgesetzt.
Die öffentlichen Straßen zur inneren Erschließung des Wohngebietes binden an die
nördlichen und südlichen Wirtschaftswege an, welche, wie die östliche Ortsstraße,
nach Tabelle 17 der EAE 85 - als SS2- bzw. AS2-Typen auszubauen sind. Der ruhen-
de Verkehr für das Wohngebiet ist entsprechend Garagen- und Stellplatzsatzung zu
realisieren. Der Vorhabensträger hat die als öffentliche Erschließungsstraße auszu-
bauenden Wirtschaftswege - wie in den Plänen dargestellt - unter Mitnutzung der
öffentlichen Parzellen auszubauen.
- (2) Die innergebietslichen Straßen sind wie folgt angelegt:
 - Planstraßen A, C, 1, 2 und 3 - richtungsorientierter Verkehr der Anlieger-
erschließung. Breite 4,0 m, d.h. ausgelegt auf Fahrzeuge von Feuerwehr, Müllabfuhr
und Möbeltransporte sowie für einfache Überholvorgänge, Kurvenradius der Innen-
spur 12,0 m. Diese Planstraßen haben Parkbuchten sowie einseitige Grünzonen
(zwischen Parkbuchten) und Geh-Radbahnen.
 - Planwege - richtungsorientierte Nebenerschließung - mit einer Breite von 3,0 m -
sonst wie vor.
- (3) Das Wegesystem umfaßt kombinierte Geh-Radbahnen mit 1,5 m bis 1,8 m Breite.

- (4) Im Bereich von Kurven und Verkehrsknoten gelten die dargestellten Verkehrsflächenbegrenzungen als verbindlich. Sie sind nach dem verkehrsgerechten Ausbau - aufgrund der Ausbaupläne und der Rechtsgrundlage des LStrG (Landesstraßengesetz) durch endgültige Straßenschlußvermessung zu ermitteln.

Die im Bereich von Straßeneinmündungen und Kurven liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,7 m bis 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche und den jeweiligen Sichtstrahl, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

- (5) Jedes Grundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche bzw. zum öffentlichen Raum erhalten. Die Einfahrten sind so anzulegen, daß Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist, wobei die Sichtfreihaltung auf den Flächen neben den Einfahrten im Sinne der o.a. Richtlinien Abschnitt "Bauweise" die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ziffer 3) zu berücksichtigen ist.
- (6) Stellplätze und Garagen sind im Rahmen des direkten Bedarfes für das zugehörige Wohngrundstück zu errichten.
- (7) Busse, Lastfahrzeuge, Zug- und Hängefahrzeuge u.a. Großfahrzeuge über 3,2 t Nutzlast - dürfen grundsätzlich nicht in der Wohnanlage eingestellt werden.
- (8) Die auf Flächen öffentlichen Leitungsrechtes entwickelten Parkflächen sind ausschließlich für Besucher u.ä., d.h. für Kurzparker, zu nutzen.
- (9) Die gemäß zeichnerischer Darstellung mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Rahmen eines anfallenden Erschließungsbedarfes freizugeben. Sie dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung aufweisen, sofern gewährleistet ist, daß die Durchlässigkeit der Flächen im dargestellten Sinne zur Erfüllung des Nutzungszwecks ermöglicht bleibt.
- (10) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen durch Flachbord- oder Rasenkantensteine abzugrenzen, soweit diese Flächen nicht in absehbarer Zeit befestigt werden.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die architektonische Gestaltung der Gebäude und Anlagen hat die materielle, strukturelle und formale Typik des Mikrostandortes Wogau aufzunehmen. Das betrifft formale, strukturelle und materielle Merkmale der Dachformen, Dachneigungen, Außenwände incl. Öffnungsmaßstäbe sowie materielle Gestaltungselemente - Putze, Ziegeldeckungen, Sockelzonen u. a. m.

- (1) Festgelegte Dachformen sind Steildächer i. d. R. als Satteldächer mit Neigungen von von 38° bis 42°, hartgedeckt. Dachüberstände an Giebeln bis zu max. 0,6 m und an Traufen bis zu 0,4 m sind zulässig. Ein- und Aufbauten in die Dachflächen sind bis zu 30 % der Dachflächen - orthogonal gemessen - gestattet.
- (2) Bei Doppel- und Reihenhäusern sind vereinheitlicht gestaltete Wand- und Dachstrukturen, auch in Material und Farbe zu sichern.
- (3) Erker, Balkone, Windfänge, Wintergärten, Terrassen und andere, die Außengestaltung wesentlich bestimmende Funktionselemente sind ebenfalls gestalterisch an die Nachbarbebauung anzupassen. Das betrifft vor allem Reihen- und Doppelhäuser.
- (4) Die Außenwände sind generell zu putzen und hell zu gestalten. Sockelzonen sind materiell oder gestalterisch abzusetzen.
- (5) Die Gestaltung im Außenbereich, wie Zäune, sind ebenfalls harmonisch abgestimmt zu gestalten.
- (6) Die Gestaltung der Freiraumfluchten in den Grundstücken hat im Anschluß an die Grenz-, Straßen- und Schutzzonenbegrünung wesentliche Wirkungen zu erzielen. Mit Antrag zum Genehmigungsverfahren sind gleichermaßen Gestaltungskonzeptionen für den Freiraum zur Bestätigung einzureichen, - siehe auch Anhänge Nr. 1 und Nr. 2.
- (7) Großwerbeanlagen aller Art im Wohngebiet sind nicht zulässig.
- (8) Freistehende Werbeanlagen im Außen- bzw. Randbereich des Wohngebietes sind im äußeren straßenseitigen Anschlußbereich bis zu einer Größe von insgesamt 2 m² (einseitig) zugelassen. Verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert werden.
- (9) Antennenanlagen über 2,0 m Längenausdehnung bzw. mehr als 12,0 m Höhe sowie Parabolspiegel mit mehr als 0,8 m Durchmesser bedürfen der Zustimmung durch die Behörde.
- (10) Mobile Unterkünfte, Interims- u. ä. Bauten sind im Wohngebiet unzulässig. Provisorische Bauwerke zu Bauzwecken sind nach Baufertigstellung zu beseitigen.

§ 7

Sonstige Festsetzungen

- (1) Die stadttechnische Erschließung des Standortes einschließlich der erforderlichen Trassenführung und technischen Stationen ist im Vorhabens- und Erschließungsplan festgesetzt.
Für die Herstellung der erforderlichen äußeren und inneren Erschließungsanlagen ist zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Vorhabensträger ein Vorhabens- und Erschließungsvertrag abzuschließen.
Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Gemeindeverwaltung dem Vorhabensträger gemäß § 123, Abs. 3 BauGB die Durchführung der Erschließung nach Maßgabe dieses Vertrages.

- (2) Verstöße gegen die im Vorhabens- und Erschließungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.

- (3) Ausnahmen

Von Festsetzungen des Vorhabens- und Erschließungsplanes können gemäß § 31, Abs. 1 des BBauG, außer den nach den BauNVO möglichen und durch diesen Plan nicht ausgeschlossenen Sonderfällen Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie dem Gemeindewohl nicht schaden, der Ortssatzung der Gemeinde Jenaprießnitz-Wogau nicht widersprechen und von der Genehmigungsbehörde ausdrücklich bestätigt werden.

ca. G/241 v-26/07-93

24.7.93
[Signature]