RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Einigungsvertragsgesetzes vom 23.09.90 (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 23.01.90 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
4. Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.90 (GBl. I Nr. 50 S. 929) i.V.m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20.07.90 über die Bauordnung vom 20.07.90 (GBl. I Nr. 50 S. 950)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.74 (BGBl. I 721), zuletzt geändert durch Art. 5 und 3 ZuständigkeitsanpassungsVO vom 26.11.86 (BGBl. I S. 2089, insbesondere der § 50)
6. Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.90 (GBl. I Nr. 28 S. 255)
7. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. BGBl., Teil I, Nr.16 v. 28.4.1993

KATASTERMÄSSIGE RICHTIGKEIT

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit den Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.09.93 übereinstimmen.

Weimar, den 10.11.1993

Katasteramt

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der ~~Stadt~~-/Gemeinderat hat am 07.09.1993 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses ~~Vorhaben- und Erschließungs-~~/ Bebauungsplanes beschlossen.

Am 19.08.1993 wurde dieser V.- u. E.- / B - Planentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3(1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

............, den 15.11.1993

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Dieser ~~V.- u. E.~~ / B. - Plan einschließlich der Textfestsetzung ist gem § 246 a (1) BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom 20. Juni 1994 unter dem Az.: 210-4621.20-WEL-060-WA „Vor dem dürren Grunde"

GENEHMIGT

Weimar, den 20. Juni 1994

Im Auftrag

OFFENLEGUNG

Dieser ~~V.- u. E.~~ / B - Planentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.08.1993 bis 03.09.1993 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.08.1993 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist vorgebracht werden können.

............, den 15.11.1993

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und des zeichnerischen Inhaltes dieses ~~V.- u. E.~~ / B - Planes mit dem Willen des Gemeinde- / Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des ~~V.- u. E.~~ / B - Planes werden bekundet.

............, den 14.09.1994

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der ~~Stadt~~-/Gemeinderat Meckfeld hat am 29.10.1993 den ~~V.- u. E.~~ / B - Plan gem. § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN.

............, den 15.11.1993

Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

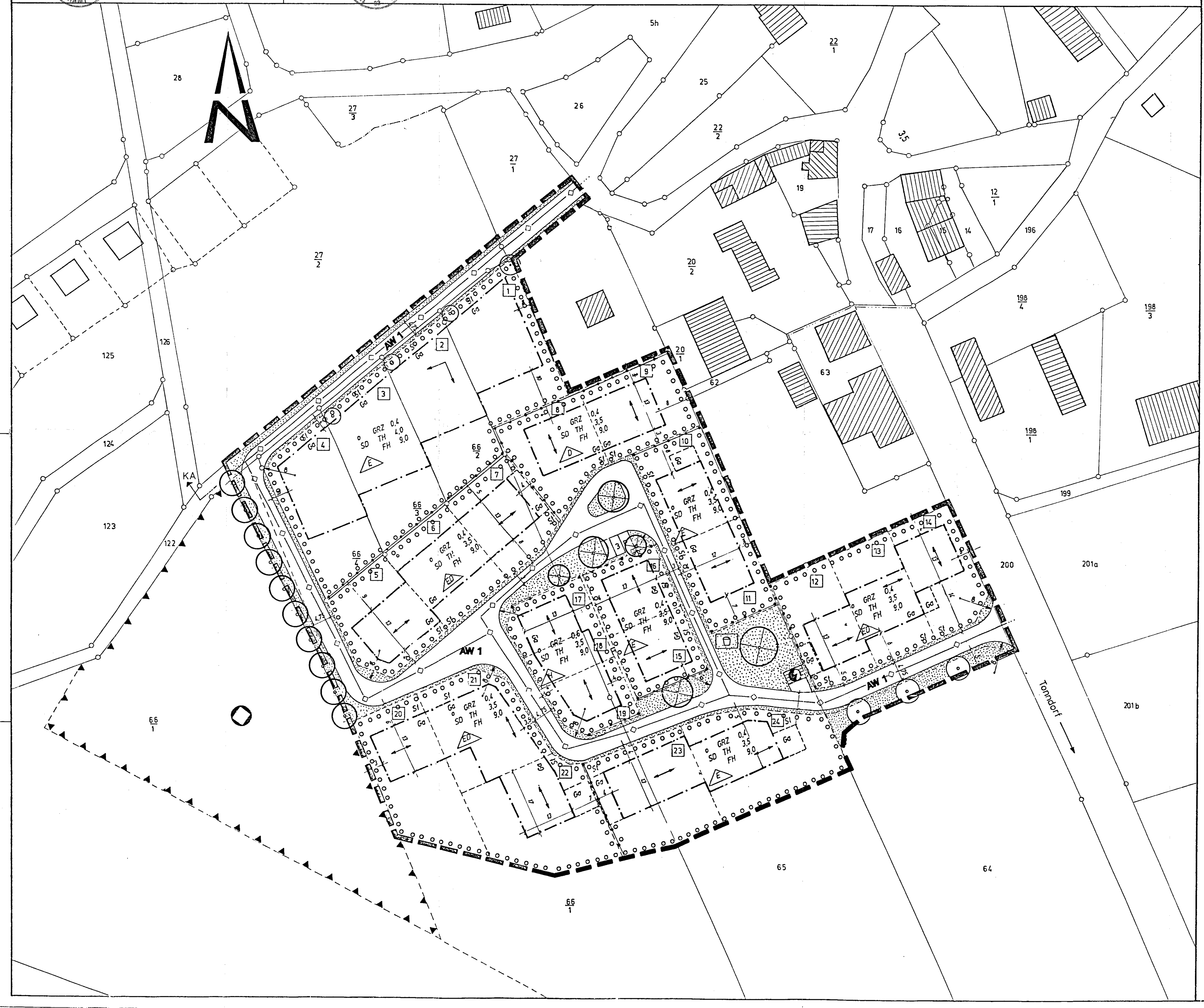
Die Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom 20.06.94 ist am 14.09.94 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der ~~V.- u. E.~~ / B - Plan während der Dienststunden .... von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der ~~V.- u. E.~~ / B - Plan

RECHTSVERBINDLICH

............, den 14.09.1994

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
TEIL A - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Gemarkung Meckfeld, Flur 2
Flurstücke - Nr. 66/2- 4, Teile von 66/1, 64, 65
Flurstücke - Nr. 122, 5h (teilweise Nutzung für Straßenanbindung an die Ortslage)

Gesamtgröße ca. 1,8 ha

2. Allgemeine Zeichenerklärung

vorhandene Flurstücksgrenzen

64 — Flurstücksnummer

vorgeschlagene Grundstücksteilung (nicht bindend festgesetzt)

4 — Parzellennummer mit Grundstücksgröße in m² (durchschnittl. Größe: ca. 558 m²)

1:	ca. 800	13:	ca. 520
2:	760	14:	495
3:	760	15:	350
4:	760	16:	330
5:	545	17:	290
6:	525	18:	185
7:	480	19:	295
8:	545	20:	710
9:	500	21:	630
10:	500	22:	920
11:	490	23:	730
12:	520	24:	790

6 — Maßzahl in m

3. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach §4 BauNVO. Zulässig sind Vorhaben gemäß §4, Abs. 2, Nr. 1 bis 3.

4. Bauweise, Baugrenzen (§9, Abs.1, Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß (mit seitlichem Grenzabstand)

D — eingeschossige Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß (mit einseitiger Grenzbebauung)

ED — eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — eingeschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß (mit ein- und zweiseitiger Grenzbebauung)

SD — Satteldach mit rotgetönter bis kupferfarbener Ziegeleindeckung und Dachneigung von 35 bis 45°

Baugrenze

Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1, Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

TH — maximal zulässige Traufhöhe in m, gemessen im Mittel ab vorh. Geländehöhe

FH — maximal zulässige Firsthöhe in m, gemessen im Mittel ab vorh. Geländehöhe

Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens liegt im Mittel 0,5 m über vorhandenem Gelände.

Der Grad der Oberflächenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen, Grundstückszufahrten und Zugänge sind nur in der notwendigen Breite und mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung dürfen nicht oder in begründeten Ausnahmefällen nur geringfügig überschritten werden.

6. Flächen für Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze) (§9, Abs.1, Nr.4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Baugrenze

Ga — Garage/ Carport

St — privater Stellplatz

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 PKW- Stellplätze vorzusehen, jeweils einer als an- oder eingebaute Garage bzw. Carport. Die Errichtung der Garage bzw. des Carports ist auch freistehend zulässig. Die Möglichkeit eines zweiten Stellplatzes ist vor der Garage bzw. auf der Zufahrt zu schaffen. Garagen sind im Abstand von mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten.

7. Verkehrsflächen (§9, Abs.1, Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

befestigte Verkehrsfläche (als Mischverkehrsfläche ausgebildeter Anliegerweg AW 1 nach EAE 85 in einer Breite von 4,75 m bzw. 3,00m mit Ausweichmöglichkeit, die

AW 1 — Abgrenzung zu den öffentlichen Grünflächen erfolgt mit Tiefborden, Befestigung in wasserdurchlässigem Material, beidseitig je 1,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen (Rasen mit immergrünen Bodendeckern) zur Aufnahme von Kabeln für Elektro, Post, Beleuchtung

F — 1,5 m breiter Fußweg (wassergebundener Belag)

3 P — öffentliche PKW-Parkstände

6 — Kurvenradius in m

8. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen (§9, Abs. 1, Nr.15, 22 und 25a und b BauGB)

8.1. Öffentliche Grünflächen

Grünbereich mit 1,50m breitem Verbindungsweg
Die Parkstände sind einzugrünen (mind. 2 groß-und mittekronige Laubbäume)

Angerbereich mit Sitzbänken und Spielplatz nach DIN 18034
Die Trafostation ist zum Angerbereich hin mit Laubgehölzen oder Laubhecken abzupflanzen.

Verkehrsbegleitgrün (je 1 m beidseitig der befestigten Verkehrsflächen), empfohlen wird eine Bepflanzung mit immergrünen Bodendeckern (keine Bäume) zur Reduzierung des Pflegeaufwandes.

Anpflanzen von großkronigen, einheimischen standorttypischen Laubbäumen als Straßenbäume (Mindestumfang 20 cm)

An der westlichen Gebietsgrenze entlang der Erschließungsstraße ist eine möglichst dichte Bepflanzung mit widerstansfähigen Laubgehölzen als Windschutzpflanzung vorzusehen (Pflanzstreifenbreite mind. 3 m)

großkroniger Laubbaum an Gestaltungsschwerpunkten (Anger: Linde)

Generell sind für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen standorttypische, einheimische Laubgehölze und Laubbäume gemäß Pflanzliste einzusetzen.

Es dürfen keine giftigen oder andere gesundheitsgefährdende Pflanzen verwendet werden.

Bäume im öffentlichen Bereich sind mindestens 1 m von der befestigten Verkehrsfläche und unter Beachtung der Lage von Versorgungsleitungen anzupflanzen.

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sind für die Parkstände und die anderen Verkehrsflächen wasserdurchlässige Materialien (Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.). zu verwenden.

8.2. Private Grünflächen

Flächen mit Bindung für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gem. § 178 BauGB

Die nicht überbauharen Flächen der Privatgrundstücke sind generell als Grünflächen anzulegen bzw. gärtnerisch zu nutzen.

Mindestens 25% der Grundstücksfläche eines Privatgrundstückes sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen und Laubbäumen gemäß Planzliste zu bepflanzen (Mindestumfang der Bäume 10- 12 cm).

Die Grundstücksgrenzen sind durch naturnahe Hecken und Sträucher zu markieren (unterbrochen nur im Bereich der Grundstückszufahrten und Zuwege) , Einfriedungen sollen eine untergeordnete Bedeutung haben.(s. Fests.Teil B, Pkt.4).

Je Grundstück ist mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind die Bestimmungen der §§ 44- 47 des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes v. 22.12.92 einzuhalten (Pflanzabstände).

Für d en Übergang in die freie Landschaft ist an der südlichen Gebietsgrenze (Parzellen 20, 22-24) ein 5- 10m breiter Streifen als lockere stufig aufgebaute und freiwachsende Hecke auszubilden.In Lücken, die maximal 5 m breit sein dürfen, sind einzelne Hochstämme großkroniger Laubgehölze zu pflanzen . Der Anteil baumartiger Gehölze innerhalb der Hecke soll 30% nicht unterschreiten. Grundsätzlich sind standorttypische Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen. Die Grundstückzufahrten und -zuwege sind nur in der erforderlichen Breite mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Bodenversiegelnde Decken sind unzulässig.

Carports sind mit Kletterpflanzen einzugrünen, Mülltonnenstandplätze mit Pergolen abzugrenzen bzw. dreiseitig dicht abzupflanzen.

Die Bepflanzung ist bis ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

8.3. Vegetationsausstattung/ Pflanzliste

Die Auswahl der Gehölze hat nach vorliegender Auswahlliste einheimischer, für bebaute Gebiete geeigneter Laubgehölze zu erfolgen. Auf den Privatgrundstücken ist die Vegetationsausstattung um Wild- und Obststräucher sowie hochstämmige Obstbäume zu erweitern.

Genannte Gehölzauswahl kann durch weitere einheimische Gehölzarten erweitert werden.

Straßenbäume
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)
Quercus patraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

bodendeckende Unterpflanzung
Hypericum calycinum (Johanniskraut)
Genista sagittalis (Flügelginster)
Vinca minor (Immergrün)

hochwachsende Baumpflanzungen
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

mittelhohe Baumpflanzungen
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus ancuparia (Eberesche)
Sorbus arla (Mehlbeere)
Crataegus laevigata (Rotdorn)

mittelhohe u. hohe Strauchpflanzungen
Corylus avellana (Haselnuß)
Ctrataegus monogyna (Weißdorn)
Enaymus europae (Pfaffenhütchen)

niedrige Strauchpflanzungen
Ligustrum vulgare (Liguster)
Primus spinosa (Schlehe)
Rosa canina(Hundsrose)
Forsythia (Forsythie)

8.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Sinne von §6 VorlThürNatG

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist.

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung wird der angestrebte "innere Ausgleich" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht. Ersatzmaßnahmen außerhalb sind nicht erforderlich.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz s. Begründung zum B- Plan

9. Ingenieurtechnische Erschließung (§9, Abs.1. Nr.13und 14 BauGB)

geplante unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Baugrundstück für Trafostation (3x5 m mit Zufahrt auf Gemeindeland, Fläche ist einzugrünen)

10. Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§9, Abs.1. Nr.24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Heizungen mit flüssigen und gasförmigen Brennstoffen zulässig. Feste Brennstoffe (chemisch nicht behandeltes Holz) sind nur für Feuerstätten bis 8 kW (Kamine) zulässig.

Die häuslichen Abwässer sind einer vollbiologischen Kläranlage zuzuführen (s. Begründung, Pkt.3.5.7).

11. Flächen für Ablagerungen (§9, Abs.1. , Nr. 12 und 14 BauGB)

ehemalige Hausmülldeponie außerhalb des Geltungsbereiches, registriert als Altlastverdachtsfläche unter Nr. A 68 derr Altlastkartei der Kreisverwaltung Weimar (s. Begründung, Pkt. 2.3.)

TEIL B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltungsprinzipien

Benachbarte Gebäude sollen miteinander harmonieren. Sie sind in ihrer äußeren Erscheinung einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

Die Einheitlichkeit der Gestaltung bezieht sich auf
a) Material und Farbe der Dacheindeckung, Dachform und Dachneigung
b) Material und Farbe der Fassade und deren Gliederungselemente, wie Fenster, Türen, Gesimse, Sockel, Balkone u.a.m.

und ist erfüllt, wenn die in den Fassadenflächen dominierenden Materialien übereinstimmen, die gewählten Farben harmonisch aufeinander abgestimmt sind und die Dacheindeckung in Material und Farbe identisch ist.

2. Dächer, Dachaufbauten

Für den Geltungsbereich des B- Planes werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35- 45° und Eindeckung mit rotgetönten bis kupferfarbenen Ziegeln festgesetzt. Flachdächer, auch für Garagen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten, z.B. Gaupen, in den Dachflächen sollen im Einzelnen nicht mehr als 15% der Trauflänge und zusammen nicht mehr als 30 & der Trauflänge einnehmen.

3. Fassaden

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden (Glattputz bzw. leicht strukturierter Rauhputz).

Fassadenverkleidungen mit glasierten oder sonstigen glänzenden sowie imitierten Materialien sind nicht zulässig. Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln, grelle oder glänzende Farben sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

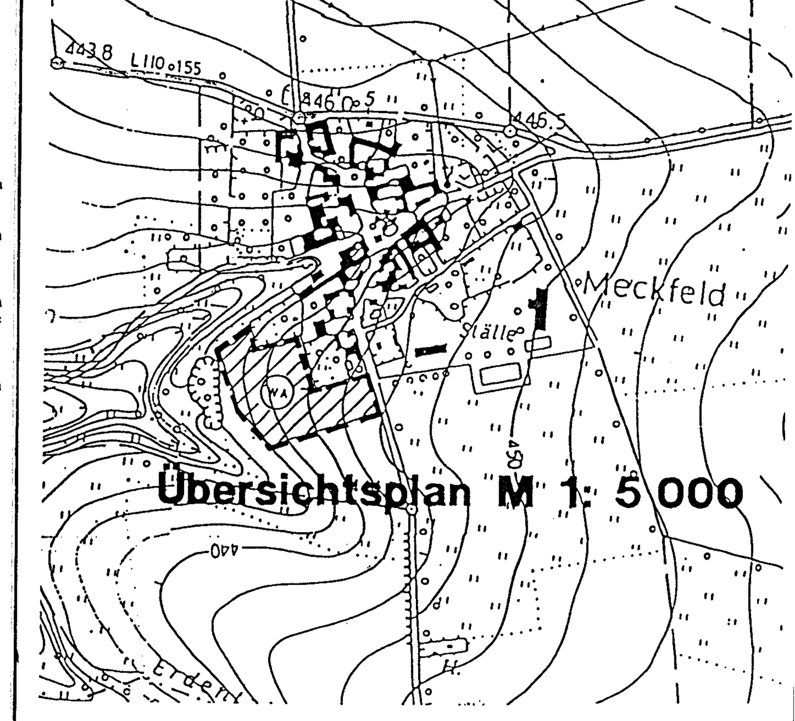
Die Grundstücksgrenzen sind vorrangig mit einheimischen Hecken und Sträuchern zu markieren. In Anlehnung an die Ortstypik sind Einfriedungen nur als 1,2m hohe Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig. Mauern und Metallzäune sind generell nicht zulässig (s. auch Festsetzung 8, Teil A).

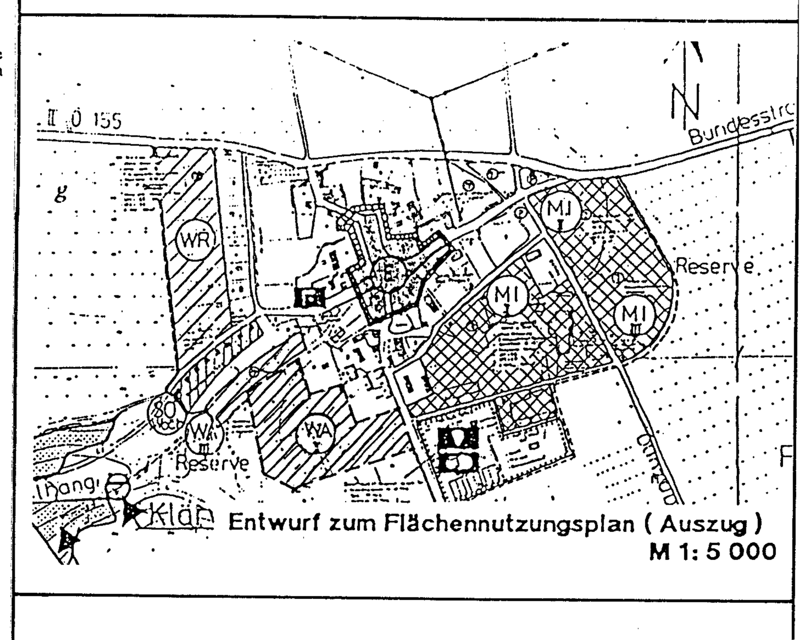
5. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze bzw. freistehende Müllschränke auf Privatgrundstücken sind zulässig und im Abstand von mind. 1,5m zur Begrenzung der öffentlichen Grünfläche einzuordnen. Zum öffentlichen Straßenraum und seitlich sind die Standplätze dicht abzupflanzen.

6. Werbeträger

Freistehende Werbeträger sind unzulässig. Die Größe der an Gebäuden befestigten Werbeträger darf 0,25 m² nicht überschreiten.





Entwurf zum Flächennutzungsplan (Auszug)
M 1: 5 000

Gemeinde Meckfeld
Bebauungsplan Nr. 1
Wohngebiet "Vor dem dürren Grunde"

Zeichnerischer Teil

(mit Grünordnungsplan) **M 1: 5 00**

Vorhabenträger: PROBAU GmbH ...massivbauen mit System
Projektberatung • Finanzierung • Planung • Baurealisierung • Bauträger
Trommsdorffstraße 1a • 99084 Erfurt • Telefon/Fax (0361) 2 31 50
Wallendorfer Straße 1 • 99423 Weimar • Telefon (03643) 5 90 32

Planung: WEIMAR-PROJEKT
Architektur- und Ingenieur GmbH
Trierer Straße 77
99423 Weimar
Tel.: 03643/59253
Fax: 03643/ 59254
Geschäftsführer:
Bearbeiterin: A. ...

Weimar, Oktober 1993