

# VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN - WOHNGEBIET WEISSENBORN

## "STRASSE DER EINHEIT"

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A) Art und Maß der baulichen Nutzung \* § 9(1) 1. BauGB

- Das gesamte Baugebiet ist als Mischgebiet (MI) gem § 3, BauNVO, im bestätigten Flächennutzungsplan ausgewiesen.  
Das vom Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßte Gebiet sieht Wohnnutzung mit gewerblicher Nutzung vor. Diese gewerbliche Nutzung soll sich beschränken - auf Einrichtungen, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, z.B. für soziale, gesundheitliche, kulturelle oder kirchliche Zwecke - auf Gewerbe ohne Lärmbelästigung.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I. Zusätzlich darf ein Dachgeschoß ausgebaut werden.
- Im MI dürfen die eingeschossigen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- Die maximale Wandhöhe beträgt bergseitig 4,20 m. Bei Garageneinfahrten im Kellergeschoß kann sich die Wandhöhe entsprechend verändern. Eine Festlegung der Wandhöhe hangseits erfolgt wegen des stark gegliederten Geländes nicht.

#### B) Bauweise \* § 9 (1) 2. BauGB

- Im Planungsgebiet gilt die offen. Bauweise nach § 22 (2) BauNVO.
- Im Baugebiet sind entsprechend der festgesetzten Abgrenzungen Einzelhäuser zulässig.
- Bei Garagen ist eine seitliche Grenzbebauung statthaft.

#### C) Nebenanlagen \* § 9 (1) 4. BauGB und § 14 BauNVO

- Erdgeschossige Verbindungsbauten in den Abstandsflächen der Gebäude (bauliche Nebenanlagen im Sinne vom § 14 BauNVO, wie Garagen, Abstellräume, Durchgangsbaldachse usw.) sind zulässig.
- Garagen sind sowohl als frei stehende Gebäude als auch als Anbau am Wohngebäude, bzw. als Carport zulässig. Der weitere Ausbau frei stehender Garagen zu Wohnzwecken ist unzulässig.

#### D) Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB

- Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 3,50 m freizuhalten.

#### E) Grünordnung \* § 9 (1) 20. BauGB

- Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sowie deren ZU- und Abfahrten innerhalb des ersten Jahres nach Fertigstellung des Wohngebäudes als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
- Für die Gestaltung der Hausgärten sind neben den zu bevorzugenden heimischen Laub- und Nadelbäumen vermehrt Obstbäume auszuwählen.
- Für die Gestaltung der Grundstücksbegrenzung, insbesondere zu den Nachbarn ist der Bepflanzung mit Hecken, mit einer maximalen Höhe zwischen 1,50 m bis 2,00 m, der Vorzug zu geben.

#### F) Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB und § 83 BauO

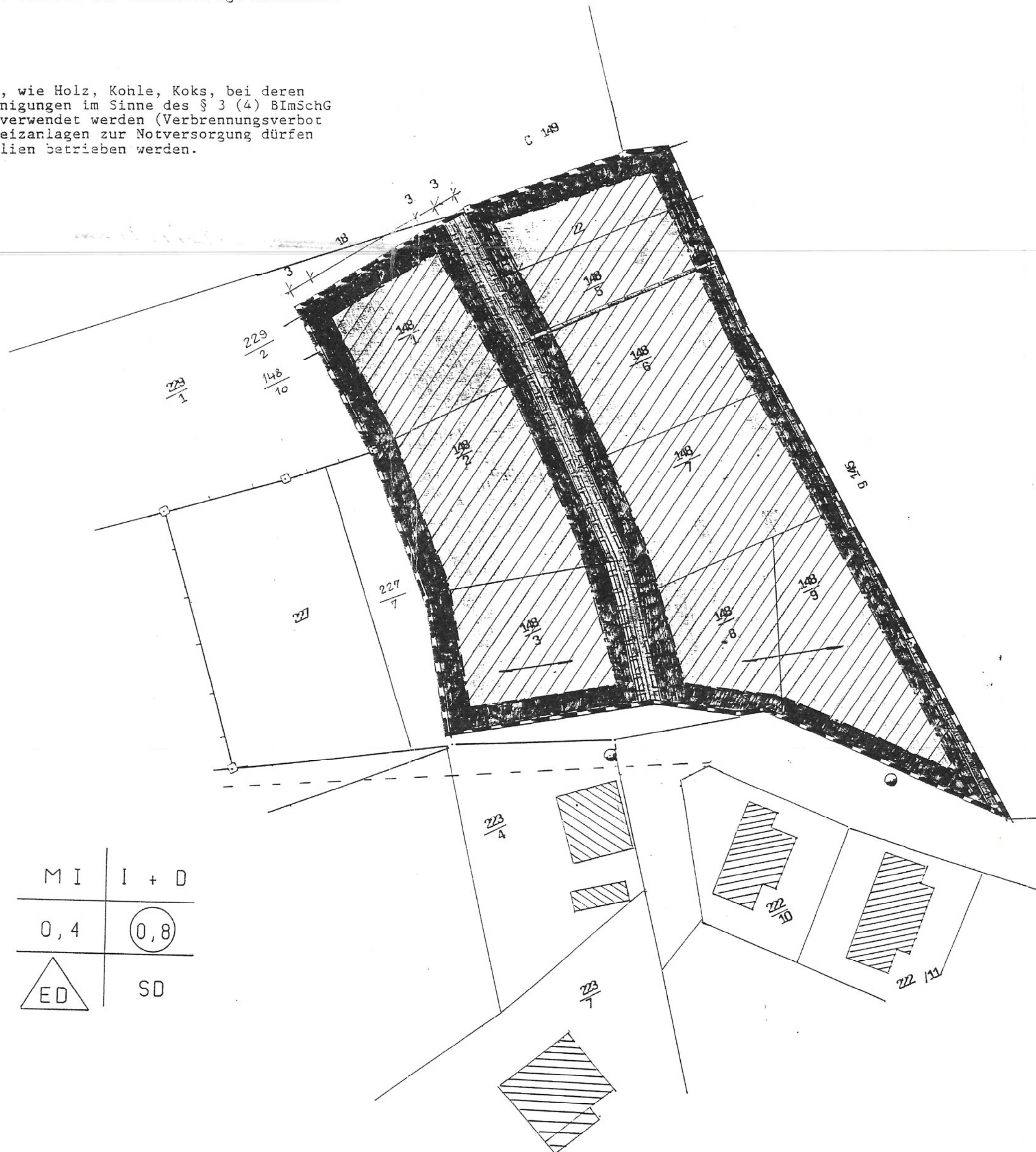
- Dächer sind als Satteldach oder Krüppelwalmdach auszuführen. Garagendächer sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Wenn Garagendächer als Freisitz genutzt werden sollen, ist eine Ausführung als Flachdach statthaft.
- Die Dachneigung der Satteldächer wird mit mindestens 35° und höchstens 50° bestimmt. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachsteine zu verwenden.
- Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen.
- Die Ausbildung eines Kniestockes bis maximal 0,70 m Höhe ist zulässig.



- Garagen dürfen nicht in der Flucht mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Sie sind mindestens 1,00 m von der Flucht abzusetzen.
- Der Ortsgang darf maximal 0,50 m betragen.
- Geländeterrassierungen sind zulässig, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände angepaßt werden.
- Eine straßenseitige Einfriedung mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m und einem Sockel aus ortstypischem Naturstein oder vergleichbarem Werkstein, mit einer maximalen Höhe von 0,50 m ist zulässig. Einfriedungen ausschließlich aus Werk- oder Naturstein über 0,50 m Höhe sind unzulässig.
- Die Außenwände sind in hellen Farbtönen zu halten. Außenwandverkleidungen im Giebelbereich mit Holz sind zulässig.
- Balkone und Erker müssen sich in das Gesamtbild einfügen. Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen.

#### G) Immissionsschutz

- Feste fossile Heizstoffe, wie Holz, Kohle, Koks, bei deren Verbrennung Luftverunreinigungen im Sinne des § 3 (4) BImSchG entstehen, dürfen nicht verwendet werden (Verbrennungsverbot § 9 (1) Nr. 23 BauGB). Heizanlagen zur Notversorgung dürfen mit den o.g. Heizmaterialien betrieben werden.



MI	I + O
0,4	(0,8)
ED	SD

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weissenborn hat am 17.03.92 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.  
Weissenborn, den 02.09.92  
Deller, Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1, BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3, BauZVO beteiligt worden. (Antrag - Anträge vom 26.03.92 in Bauverfahren vom 27.04.92  
Weissenborn, den 02.09.92  
Deller, Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden. (Sitzung vom 10.03.92 bis 10.04.92 u. öffentl. Bekanntmachung)  
Weissenborn, den 02.09.92  
Deller, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Weissenborn, den 02.09.92  
Deller, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.08.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Weissenborn, den 15.08.92  
Deller, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 29.10.92 wurde sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Eisenberg, den 2.9.1992  
Klotz, Katasteramt
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen, wurden am 15.08.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.08.92 (Beschluss Nr. 02/92-92) gebilligt.  
Weissenborn, den 15.08.92  
Deller, Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.02.93 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.  
Gera, den 11.02.93  
(siehe Stempel + Unterschrift/Praktik) Höhere Bauaufsichtsbehörde
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.02.93 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.02.93 bestätigt.  
Gera, den 16.02.93  
Höhere Bauaufsichtsbehörde
- Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.  
Weissenborn, den 16.02.93  
Deller, Bürgermeister
- 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 in der Zeit vom 17.02.93 bis zum 17.02.93 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf 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 17.02.93 (gem § 12) in Kraft getreten.  
Weissenborn, den 16.02.93  
Deller, Bürgermeister

### PLANZEICHEN

gem. PlanV 90 und BauGB 86

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
MI
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
0,8  
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
0,4  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze  
II
- BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)  
O Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  
Vorneistatische Straßenverker
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)  
Private Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER LANSCHAFT ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN  
SD Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaubaren Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)  
Grenza des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)  
Baugestaltung gem. § 83 BauO:  
SD Satteldach  
Fristrichtung  
HINWEISE  
Flurstücksgrünze  
245 Flurstücksnummer  
5 Maßangaben in m  
Bestehende Gebäude  
I + O Vollgeschosse - Dachgeschoß

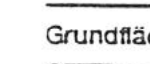
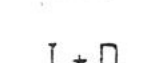
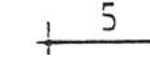
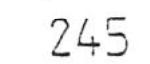
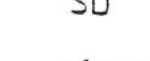
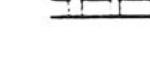
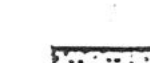


0,8

0,4

II

O



PROJEKT: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WOHNGEBIET WEISSENBORN, STRASSE DER EINHEIT			
AUFTRAGGEBER: GEMEINDE WEISSENBORN	BEARB.	ERNST	
PLAN: ENTWURF	MASSTAB 1:500	PROJ.-NR. 032/39	
BAU- UND PLANUNGSBÜRO ERNST AM BUCHBERG 18 0-6532 BAD KLOSTERLAUSNITZ	DATUM 22.04.92	PLAN-NR. 1	

St. C/EI/0-04/02.93  
17.02.93