

Architekturbüro
H.Schlotter & I.Thimm
Goetheweg 7
07646 Stadtroda

Stadtroda, den 23.09.96
Tel.(036428) 42495

VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

für ein Wohngebiet am südlichen Ortseingang von Albersdorf
im Saale- Holzlandkreis

Textliche Festsetzungen:

Das Baugebiet umfaßt die Flurstücksnummern 106/8; 108/6; 110/5;
111/2; 111/3; 111/5;
111/7

I.Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 4 BauNVO
ausgewiesen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude als Einfamilienhäuser

2.Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festlegungen werden getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8

Traufhöhe: max.5,50m über vorhandenem Gelände

Zahl der Vollgeschosse: I mit ausgebautem Dachgeschoß

3.Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind im zeichnerischen Teil ersichtlich.

4.Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschoßfußboden darf maximal 1,20m über dem vorhandenen
Gelände liegen.

5. Garagen und Stellplätze

Garagen sind auf der Straßenseite nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, auf der straßenabgewandten Seite können Garagen auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen (Grenzbebauung).

Stellplätze können in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

6. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan als Straßen vorgesehenen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Pflanzgebot

Sämtliche Bepflanzungen in den Pflanzgebotsflächen sind vorrangig mit heimischen Arten (angelehnt an die potentielle natürliche Vegetation) auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind mit einer Abweichung von + 2,0 m zu pflanzen.

Die Standorte der Bäumen können in Abstimmung mit den Versorgungsträgern etwas verlegt werden, wenn ansonsten Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe erschwert werden.

Zur Abgrenzung der Eingrünung des Wohngebietes ist wie im Plan gekennzeichnet, eine mindestens 2,0 m breite freiwachsende Hecke anzulegen.

Zur Stabilisierung und Verbesserung der klimatischen Verhältnisse und zur Einpassung in die Landschaft sind gem. zeichnerischer Festsetzungen Laubhochstämme mit einem Mindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Diese sind als Straßenbäume, bzw. Einzeilbäume in gemischter Schutzpflanzung auszuweisen.

Außer Hochstämmen können in die Schutzpflanzung zusätzliche Heister aufgenommen werden.

Im Geltungsbereich des Planes ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und zu sichern (gem. § 202 BauGB).

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Straßenbäume an der L II O 15 nach DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

Die Gehölzmischpflanzungen haben sich aus mind. 5 Arten der nachfolgenden aufgeführten Gehölze zusammensetzen.
Pflanzabstand der Stäucher: 1,0 x 1,0 m.

Für die im Plan festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:

1. Klein- bis mittelkronige Bäume für Straßenbegleitgrün
(Stü 18 - 20 cm in 1,00 m Höhe vom Erdboden gemessen)
-

Acer campestre	(Feldahorn)
Sorbus aucuparia	(gem. Eberesche)
Sorbus intermedia	(Mehlbeere)
Crataegus laev. „Paul's Scarlett“	(Rotdorn)
Pyrus communis	(Wildbirne)

2. EINZELBÄUME / FLÄCHENPFLANZUNG

(StU 18- 20 cm in 1,00 m Höhe vom Erdboden gemessen)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Buche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Fraxinus excelsior	(Esche)

3. Heister u. Sträucher (Schutzpflanzung)

Acer campestre	(Feldahorn)
Corylus avellana	(Hasel)
Sambucus nigra	(schwarzer Holunder)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa rubiginosa	(Zaunrose)
Berberis vulgaris	(Gem. Berberitze)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)

8. Versorgungsanlagen und Entsorgung

Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist vorzugsweise in Zisternen zu sammeln, das Überschusswasser ist zu versickern, wenn das hydrologische Gutachten eine Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ausweist, ansonsten ist das Überschusswasser dem öffentlichen Netz zuzuführen. Die befestigten Flächen sollten nicht versiegelt werden (Anordnung von Ökopflaster).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachformen

Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach

Dachneigung 30° bis 49°

Diese Festsetzung gilt für Haupt- und Nebengebäude.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig.

2. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden. Eine Farbe wird nicht vorgegeben.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Zufahrten, Gehwege und Hofbefestigungen sind mit Rasengitter oder Ökopflaster zu versehen, damit keine Versiegelung dieser Flächen erfolgt (wenn eine Versickerung nach dem Baugrundgutachten möglich ist).

4. Heizung

Als Energieträger sind nur schadstoffarme Energieträger zulässig. Kaminöfen werden nur als Zusatzheizung gestattet.

5. Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke hat mit Zäunen oder Hecken zu erfolgen. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,0 m.

Die Einfriedung hat generell erst 50 cm von der Straßenkante entfernt auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.


6. Werbeanlagen/Warenautomaten

Das Aufstellen Warenautomaten ist im Bebauungsgebiet nicht gestattet.

7. Schachtarbeiten

Bei Schachtarbeiten ist auf eventuell archäologische Funde zu achten.

Archäologische Funde sind dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu melden.


H. Schlotter