VE - Plan Benshausen "Wohnanlage Brunnental"

Rechtsgrundlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Baugesetzbuch *(BauGB)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
2. Baunutzungsverordnung *(BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 *(PlanzV 90)* vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
4. Thüringer Bauordnung *(ThürBO)* vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz *(BImSchG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993
6. Thüringer Wassergesetz *(ThürWG)* vom 10.05.1994 (GVBl. Nr. 16)
7. Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz *(Vorl.ThürNatG)* vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57)
8. Bundesnaturschutzgesetz *(BNatSchG)* in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
9. Thüringer Kommunalordnung *(ThürKO)* vom 16.08.1993 (GVBl. Nr. 23, S. 501)

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

....., den

Katasteramt

Die Gemeinde Benshausen hat am ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Benshausen, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am ..... durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Benshausen, den

Bürgermeister

Am ..... wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan gebilligt.
Dieser Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Benshausen, den

Bürgermeister

Die Gemeinde Benshausen hat mit Beschluß-Nr. ..... des Gemeinderates vom ..... den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 19 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung

B E S C H L O S S E N.

Benshausen, den

Bürgermeister

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 246a (1) Nr. 4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen/Auflagen

G E N E H M I G T.

....., den

im Auftrag:

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluß-Nr. ..... des Gemeinderates vom ..... beigetreten.

Benshausen, den

Bürgermeister

A U S F E R T I G U N G

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Benshausen sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden bekundet.

Benshausen, den

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan tritt am ..... in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Gemeindeverwaltung Benshausen während der Dienststunden von ..... bis ..... einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Benshausen, den

Bürgermeister

Geltungsbereich

Im Plangebiet liegende Grundstücke:

174 teilweise	306	412 teilweise	776
182 teilweise	307	418/1 teilweise	1098/1 teilweise
187	308	420/3 teilweise	
305	329 teilweise	431/312 teilweise	

PLANZEICHEN

BEGRENZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemein: Wohngebiet	WA
Maximale Traufhöhe	TH
Anzahl der Vollgeschosse	I
Dachgeschoß (gilt nicht als Vollgeschoß)	D
Hauptfirstrichtung	

BAUWEISE

offene Bauweise	o
Einzelhaus	E
Doppelhaus	D

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsfläche
- Wirtschaftsweg

Privat

Öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

freizuhaltendes Sichtfeld

Pflasterung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Nebenanlagen

- Carport	C
- Stellplatz	St
- Garage	Ga

GRÜNORDNUNG

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Bäume ab Hochstamm mit 15 - 20 cm Stammumfang)

Umgrenzung von Flächen mit Einzelgeen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
max. Anzahl der Vollgeschosse	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	Bauweise

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Gas

Abwasser (Kläranlage)

Regenrückhaltebecken

oberirdische Versorgungsleitungen

unterirdische Versorgungsleitungen

verhanden / geplant

W Wasserleitung

R Regenwasserleitung

S Schmutzwasserleitung

E Elektroleitung

G Gasleitung

Abbau von Versorgungsanlagen

bestehende Grundstücksgrenzen

maßgeb. Grundstücksparzellierung

Flächen mit Leitungsrecht

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Maßangaben sind in Meter (m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich dieses VE-Planes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
im WA wird die Nutzung "Gartenbaubetrieb" und "Tankstelle" ausgeschlossen.
2. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Baufläche dargestellt sind.
3. Begründete Ausnahmen entsprechend der städtebaulichen Gestaltung können auf Antrag zugelassen werden.

B) Bauweise gemäß § 22 BauNVO

Es wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB sowie § 83 (4) ThürBO

1. *Dächer:*
Zulässig sind Satteldächer mit Dachneigungen von 35° - 52°.
Die Dächer sind mit roter Ziegel- oder Dachsteindeckung auszubilden.

Flachdächer sind unzulässig.

Dachgauben:
Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.
Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.
Alle Gauben sind im gleichen Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

2. *Traufhöhe:*
Die im Plan angegebene Traufhöhe ist die Höhe zwischen der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche und der neuen Geländeoberkante von der Hangseite gemessen.

3. Das Aufbringen von Parabolspiegeln (Satellitenschüssel) und ähnlicher Empfangsanlagen ist nur an den straßenabgewandten Hausfronten zulässig.

4. Solaranlagen zur Gewinnung von Elektrizität werden zugelassen.
Sie sind gestalterisch in Übereinstimmung mit dem Hauptgebäude zu bringen.

D) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) 10, 11, 12, 13, 24, u. 26 BauGB

1. *Garagen:*
Garagen sind als Anbauten, im Gebäude, als Grenzbebauung und freistehend zulässig.
Sie sind gestalterisch in Übereinstimmung mit dem Hauptgebäude zu bringen.
Flachdächer sind unzulässig.

Carport :
Carports sind zulässig.
Sie sind in geeigneter Weise zu begrünen.

2. *Nebengebäude :*
Sonstige Nebengebäude sind unzulässig.

3. *Einfriedungen*
Einfriedungen sind als einfache Lattenzäune auszubilden.
Die Latten sind naturfarben zu behandeln.
Die Zäune müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Heckenpflanzungen sind bis zu einer Wuchshöhe von 1,00 m zulässig.
Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig.

4. Grundstücks- und Garagenzufahrten sind von Zäunen, Ketten und sonstigen Abgrenzungen freizuhalten.

5. Müllcontainerstellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung nach allen Seiten abzuschirmen.

6. **Ver- und Entsorgung** gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB

6.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im VE - Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

6.2 *Versorgungsfläche :*
Eine Fläche wird eine Versorgungsfläche festgesetzt.
Hier wird die Kläranlage, das Regenrückhaltebecken sowie ein Trafo eingeordnet.

6.3 Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem konzipiert.
Bis zum Anschluß von Benshausen an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage in Zella-Mehlis wird für das Plangebiet eine Übergangslösung geschaffen.
Es wird eine stationäre Containeranlage mit einer Kapazität von 110 EWG eingeordnet.

Das Regenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern, bzw. nach Führung über das Regenrückhaltebecken dem Vorfluter Lichtenau zuzuführen.
Nach dem Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser im offenen Gerinne geführt.
Es ist eine Mischwasserkanalisation im Trennsystem auszubilden.
Im Bereich von Grundstücken sind Versickerungen vorzusehen.

6.4 Die das Plangebiet tangierende Gastrasse wird mit Leitungsrecht nach für die Zukunft erhalten. Die jetzige Leitung wird nicht überplant. In Kreuzungsbereichen ist sie zu schützen.

6.5 Zur Führung der Schmutzwasser- und Regenwassertrassen wird parallel zur Gastrasse Leitungsrecht festgesetzt.

7. **Verkehrsflächen** gemäß § 9 (1) 11 BauGB

7.1 Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

7.2 Innerhalb der Wohnbereiche werden alle Erschließungswege als Mischverkehrsflächen ausgebildet, mit dem Ziel einer verkehrsberuhigten, verkehrstechnisch sicheren und einer attraktiven Gestaltung.

7.3 Als Hauptstraßenbildung dient Straße A.
Sie wird mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m und einem Randstreifen für das Lichtraumprofil von beidseitig 1,00 m ausgebildet.
Im Randstreifen werden die Beleuchtungsmasten eingeordnet.

7.4 Je Grundstück sind 2 Stellplätze für PKw zu sichern.

7.5 Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.

E) Grünordnerische Festlegungen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

1. Stellplätze sind mit Öko-Pflasterung zu befestigen.
2. Oberflächenwasser ist weitgehend am Standort zu versickern.
3. Flächenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen

F) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) BauGB

1. ***Ausgleichsmaßnahme***
Als Ausgleichsmaßnahme für Flächenversiegelung und versiegelte Flächen werden im Planungsgebiet folgende Maßnahmen festgeschrieben:

- **grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen als Übergang zur freien Landschaft**

- **Pflanzbindungen im privaten Bereich**

2. **Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

2.1 Zur Verbesserung des Stellungsklimas und als Ausgleichsmaßnahme für Flächenversiegelung sind in den gekennzeichneten Bereichen Gehölzstreifen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

2.2 Es sind pro Grundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.

2.3 Der Anteil von Koniferenpflanzen darf 5 % bezogen auf ein Grundstück nicht überschreiten.

3. **Pflanzbindungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

Es sind Bäume mit Stammumfang ab 18 cm vorzusehen.

G) Hinweise

1. Ein geologisches Gutachten liegt vor.
Ein stabil vermessener Leitungsbestand lagen für die Planung nicht vor.

2. Für Pflanzungen sind folgende Pflanzen zu verwenden:

2.1. hochwachsende Baumarten:

- Spitzahorn	- Acer platanoides
- Birke	- Betula pendula
- Esche	- Fraxinus excelsior
- Traubeneiche	- Quercus petraea
- Stieleiche	- Quercus robur
- Sommerlinde	- Tilia platyphyllos

2.2. mittelhohe Baumarten:

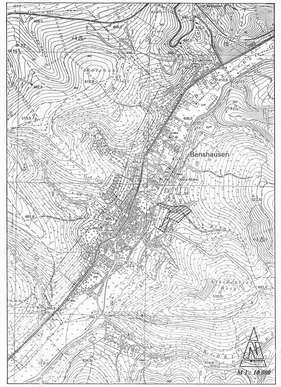
- Feldahorn	- Acer campestre
- Hainbuche	- Carpinus betulus
- Kornelkirsche	- Cornus mas
- Wildapfel	- Malus sylvestris
- Vogelkirsche	- Prunus avium
- Wildbirne	- Pyrus pyraster
- Mehlbeere	- Sorbus aria
- Eberesche	- Sorbus aucuparia
- Elsbeere	- Sorbus torminalis

2.3. mittelhohe bis hohe Strauchartern:

- Haselnuß	- Corylus avellana
- Eingriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
- Zweigriffliger Weißdorn	- Crataegus oxyacantha
- Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
- Kreuzdorn	- Ramnus catharica

2.4. niedrige Strauchartern:

- Hartriegel	- Cornus sanguinea
- Liguster	- Ligustrum vulgare
- Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus



vermessen durch Vermessungsbüro Eckhardt, Schmalkalden

M 1 : 500

Vorhaben- und Erschließungsplan
Benshausen "Wohngebiet Brunnental"
- 1. Entwurf -

Vorhabenträger: **Happ und Fuchs GbR** Papiermühle 1, 98544 Benshausen	Verfasser: **Planungsbüro Kehrer & Horn** Freie Stadtplaner PSF 132 98530 Zella-Mehlis Tel. 03682/8961-0 Fax. 03682/8961-61 Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) U. Kehrer Techn. Z. Rehbein 22.01.1996
Datum, Unterschrift	Datum, Unterschrift