



TEXTTEIL

Textliche Festsetzungen

A Art und Maß der baulichen Nutzung nach §§ 9-11 sowie 16 ff BauNVO.

- Das Baugelände ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden im Geltungsbereich des B-Planes ausgeschlossen.
- Die Traufhöhe TH wird als Höchstmaß des Abstandes zwischen dem tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes und der Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Für die Gebäude bzw. Gebäudeteile mit 2 Vollgeschossen gilt: TH = 8,50m. Für die Gebäude bzw. Gebäudeteile mit 3 Vollgeschossen gilt: TH = 10,10m.

B Bauweise nach § 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO.

- Im Geltungsbereich des B-Planes wird die offene Bauweise festgesetzt.

C Gestalterische und sonstige Festlegungen gem. § 9 (1) BauGB und § 83 (4) ThürBO.

- Dachform und Dachneigung: Satteldach als Hauptdachform mit einer Dachneigung von 36 - 40°.
- Dachaufbauten: Dachaufbauten sind zulässig. Sie sind als Schrägspalten auszuführen und sie dürfen in der Summe der Breiten die halbe Dachlänge nicht überschreiten.

D Einfriedungen: Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Einfriedung aus Zaunelementen nicht zulässig.

E Ruhender Verkehr: Die Stellplatzanzahl wird gem. der nach § 49 ThürBO festgesetzten Richtzahlen festgelegt.

F Verkehrsflächen:

Die Zufahrt zu Grundstück ist als Mischverkehrsfläche mit einer 3,00m breiten Fahrbahn (altuniverse Deckschicht) und einem 1,00m breiten Pflasterstreifen auszuführen.

G Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Die Fläche für Gemeinschaftsanlage und Kinderspielfeld werden auf einer Fläche von ca. 100m² zusammengefaßt.

H Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 1 (S) 7 und § 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB sowie § 5 ThürNatSchG.

- Ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht zu erstellen.
- Im zweiten Bauabschnitt ist eine unterirdische Zisterne je Gebäude zum Zwecke der Sammlung und der gedrosselten Ableitung der Niederschlagswasser zu errichten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf der Grundlage folgender Bestimmungen und Gesetze erarbeitet worden:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.04.1947 (BjBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BjBl. I S. 1250).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553) geändert durch Gesetz vom 24.10.2001 (GVBl. S. 265, S. 269).
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298) geändert durch Gesetz vom 24.10.2001 (GVBl. S. 265, S. 272).
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73) geändert durch Gesetz vom 18.12.2002 (GVBl. S. 467).

SATZUNG

der Stadt Zella-Mehlis über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnanlage Heidelberger Schloss, Sandiger Weg, Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1, Flurstück 3387/6"

Auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.04.1947 (BGBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) und der §§ 2, 19, 21 der Thür-Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73), geändert durch Gesetz vom 18.12.2002 (GVBl. S. 467) und des § 83(4) der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553), geändert durch Gesetz vom 24.10.2001 (GVBl. S. 265, S. 269) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat von und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnanlage Heidelberger Schloss" mit den Bestandteilen

- Teil A - vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus:
+ Zeichnerischer Teil
+ Textteil
- Teil B - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Teil C - Durchführungsvertrag

erlassen.
Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt das gesamte Flurstück 3387/6 in der Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 1 (Fläche: 3748m²).

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.06.2003 übereinstimmen.



Die Stadt Zella-Mehlis hat am 03.11.1998 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 11.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Zella-Mehlis, den

Bürgermeister
Zella-Mehlis, den

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

Zella-Mehlis, den

Bürgermeister
Zella-Mehlis, den

Am wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan gebilligt. Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis zu jedermann 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.

Zella-Mehlis, den

Bürgermeister
Zella-Mehlis, den

Die Stadt Zella-Mehlis hat mit Beschluß-Nr. des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung

B E S C H L O S S E N
Zella-Mehlis, den

Bürgermeister
Zella-Mehlis, den

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 24a (1) Nr. 4 BauGB durch Beschluß des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom Az. mit Nebenbestimmungen / Auflagen

G E N E H M I G T
Zella-Mehlis, den

Bürgermeister
Zella-Mehlis, den

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

Zella-Mehlis, den

Bürgermeister
Zella-Mehlis, den

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

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Zella-Mehlis sowie der Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Zella-Mehlis, den

Bürgermeister
Zella-Mehlis, den

Die Erteilung der Genehmigung wurde am gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt am in Kraft. Jedermann kann den genehmigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag in der Stadtverwaltung Zella-Mehlis während der Dienststunden von bis einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Zella-Mehlis, den

Bürgermeister
Zella-Mehlis, den

LEGENDE

PLANZEICHEN (nach PlanZV 90 und ergänzende Planzeichen)

- Art der baulichen Nutzung
WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
GFZ 1,0 - Geschosflächenzahl als Höchstmaß
GRZ 0,4 - Grundflächenzahl als Höchstmaß
II - III - Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Ⓜ - Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o - offene Bauweise
- - - - - Baulinie
- Einrichtungen für den Gemeinbedarf: Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Verkehrsflächen
- - - - - Straßengrenzbegrenzungslinie
P - ruhender Verkehr
- - - - - Einfahrtbereich
▲ ▲ - Aus- und Einfahrt
- - - - - Geh- und Fahrwege
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
Ⓜ - Mülltonnenstellplätze
- Hauptversorgungs- und Wasserleitungen
- - - - - unterirdische AW-Leitung
- - - - - unterirdische Strom-, Gas-, Telefon und Wasserleitung als Sammelleitung
- Grünflächen
- - - - - Spiel- und Gemeinschaftsfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
• - Erhaltung Bäume
○ - Anpflanzung Bäume
○ - Anpflanzung Sträucher
Ⓜ - Anpflanzung Bodendecker (H ≤ 50cm)
- Sonstige Planzeichen
- - - - - Umgrenzung der Flächen "ruhender Verkehr"
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- - - - - vorhandene Bebauung
- Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü NN
- - - - - verbindlich vorgeschriebene Hauptfließrichtung
1. Bauabschnitt, 2. Bauabschnitt
- - - - - Abgrenzung 1/2. Bauabschnitt
3387/6 - Flurstücknummer des Flurstücks, für das der VBP-Plan erstellt wird

Nutzungsabnahme

Art der Nutzung	Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl, Höchstmaß	Geschosflächenzahl, Höchstmaß
Bauweise	-

Für das gesamte Plangebiet gilt:

WA	II - III
0,40	1,0
o	-

BAUSTANDORT



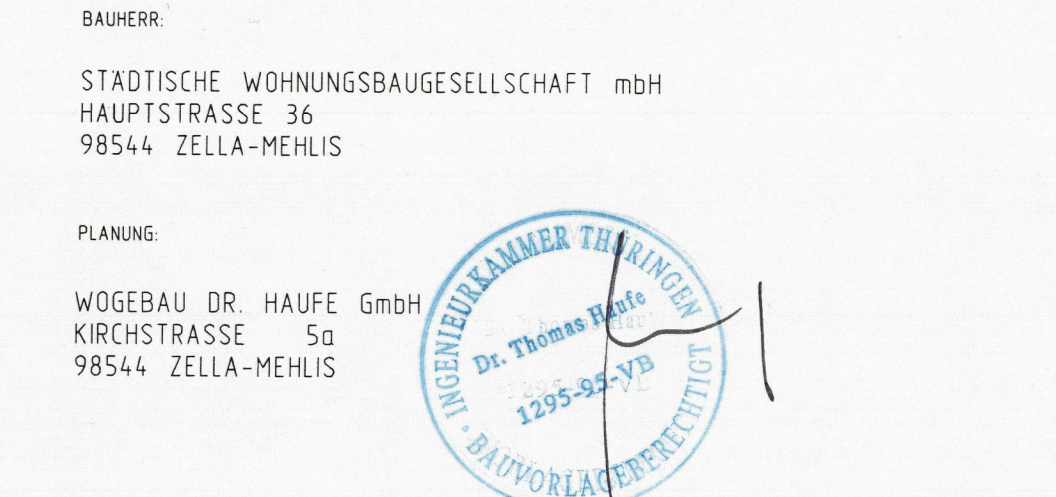
Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4621-30-06803-WA
- Heidelberger Schloss
Weimar, den 12. Feb. 2003

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN M. 1:250 (VBP)

WOHNANLAGE "HEIDELBERGER SCHLOSS" SANDIGER WEG, ZELLA - MEHLIS FL.NR. 3387/6 M. 1:250

BAUHER:
STÄDTISCHE WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT MBH
HAUPTSTRASSE 36
98544 ZELLA-MEHLIS

PLANING:
WÖGEBAU DR. HAUPE GMBH
KIRCHSTRASSE 52
98544 ZELLA-MEHLIS



GEZEICHNET : 16.11.1998
GEÄNDERT : 28.03.2003