



**TEXTTEIL**

Textliche Festsetzungen

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

- Das Baugewerbe ist als Allgemeines Wohngebiet (AW) 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 Schneegruben 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.
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen: Die Fläche für Gemeinschaftsanlage und Kinderspielfeld werden auf einer Fläche von ca. 100m<sup>2</sup> zusammengefaßt.

G 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 27.04.1974 (BjBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. 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 27.04.1974 (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: 3748m<sup>2</sup>).

**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 Einleitung 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 Hauptfahrstrichung

IBA, IIBA - 1. Bauabschnitt, 2. Bauabschnitt  
- - - - - Abgrenzung 1/2 Bauabschnitt  
3387/6 - Flurstücknummer des Flurstücks, für das der VBP-Plan erstellt wird

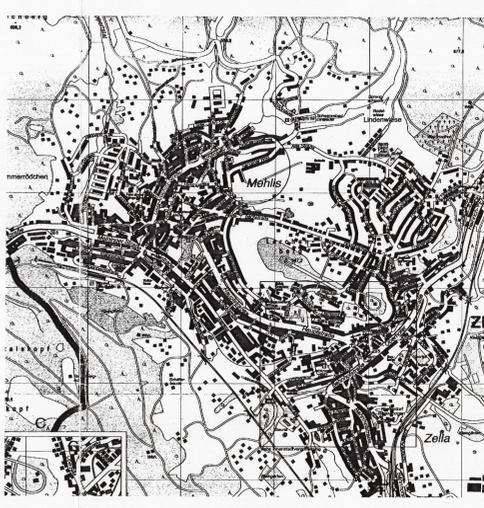
Nutzungsschablone

| 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**



**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



GEZEICHNET : 16.11.1998  
GEÄNDERT : 28.03.2003