

Die Gemeinde Wolfsberg erlässt:

gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 13.05.2003, Beitritt zur Nebenbestimmung der Genehmigung am 15.10.2003

- aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in der Verbindung mit den §§ 9, 10 und 33 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) in Verbindung mit dem Einführungserslass zum BauGB 1998 vom 31.03.1998 (St.Anz. TH S. 768) Art. 7 als Satzung den Bebauungsplan „Familie Wagner – Wiesenweg“ Gräfinau-Angstedt mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen.

## SATZUNG

Textliche Festsetzungen (nach § 9 BauGB und § 83 ThürBO)

- für den Geltungsbereich des Baugebietes „Familie Wagner – Wiesenweg“; Als Ergänzung der im Plan getroffenen Festlegungen wird festgestellt:

### 0. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil 1 S. 132 ff.), insbesondere §§ 1-23, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. IS.466.
- Gesetz über die Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.1994
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil 1 S. 58 ff.), insbesondere die §§ 1-3 sowie DIN 18003
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) vom 17.07.1991 (GVBL. S. 210 ff.)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2995)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 24.10.2001 (GVBL. Nr. 4 S. 57 ff.)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 14.04.1998 (GVBL S. 73)
- Thüringer Wassergesetz vom 04.02.1999 (GVBL S. 114)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)
- Das Thüringer Nachbarrecht

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und der PlanZV 90

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-19 BauNVO)

- 2.1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse – 2 Vollgeschosse; 1 Erdgeschoss als Vollgeschoss und 1 ausgebautes Dachgeschoss sind zulässig.
- 2.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie deren Zufahrten mit einzubeziehen. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen sind nicht zulässig.

- 2.3 Die Traufhöhe wird ab gewachsenem Boden wie folgt festgelegt:  
Einzelhäuser: max. 3,75 m + Sockelhöhe  
Nebengebäude: max. 2,75 m + Sockelhöhe  
Aufgrund der Hochwassergefährdung variiert die Sockelhöhe für die Hauptgebäude, darf aber 1,00 m i.M. nicht überschreiten (Ausgangspunkt ist die Dammhöhe vor Ort).

**3. BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser sind zulässig

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingänge, Treppenanlagen, Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,50 m ist zulässig, sofern die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und mindestens 2,00 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.
- 4.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Ausrichtung der Längsachse eingetragen. Von der Festsetzung zur Längsachse ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen sowie von Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.

**5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 u. 14 BauNVO)

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen im Zufahrtbereich zulässig.
- 5.2 Doppelgaragen sind mit Satteldächern gleicher Dachneigung je Garagenstandort und einer zulässigen Traufhöhe über Oberkante Gelände von max. 2,75 m auszuführen. Zulässiger Dachüberstand beträgt max. 30 cm.
- 5.3 Für Carport sind die Festlegungen für Garagenbauten ebenfalls bindend.
- 5.4 Nebenanlagen sind im rückwärtigen Bereich (zwischen Dammfuß und Bebauung) unzulässig.

## 6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a, b BauGB)

### 6.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der geplanten Grundstücke sind qualifiziert als Vegetationsfläche auszubilden (Rasenfläche mit Stauden- und Buschgruppen). Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (Pflanzlisten im Anhang).

### 6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der öffentlichen Straße, der Bebauungsplangrenzen sowie auf geeigneten Stellen der privaten Grünflächen sind, unter Beachtung und Einhaltung der vorgeschriebenen Leitungsabstände, Baumpflanzungen vorzunehmen. Entlang der öffentlichen Straßen sind an geeigneten Stellen bodendeckende Gehölze zu pflanzen. An bezeichneten Stellen sind zur Eingrünung und zum Übergang in die freie Landschaft freiwachsende Hecken anzulegen.

Für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen gilt als Festlegung: Pflanzung und dauerhafte Pflege von 1 Laubbaum der Artenliste B auf 100 m<sup>2</sup> Freifläche. Es ist zulässig, anstelle der angegebenen Laubbäume Obstbäume zu pflanzen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN über die Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 83 Thüringer Bauordnung

## 7. GEBÄUDE

### 7.1 Dächer

#### 7.1.1 Firstrichtung

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur dargestellten Pfeilrichtung des Gebäudeplanzeichens.

#### 7.1.2 Dachform

Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach (KWD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig. Keine Flachdächer.

#### 7.1.3 Dachneigung

Hauptgebäude: 34° - 45°;

Nebengebäude: Für Nebengebäude gilt die Variationsbreite der Hauptgebäude;

#### 7.1.4 Dachdeckung

Ziegel- und Schieferdeckung, Farbe naturrot, rotbraun bei Haupt- und Nebengebäuden

#### 7.1.5 Kniestockhöhe

maximal 1,35 m

#### 7.1.6 Dachüberstände

- sind an Traufe und Ortgang bis max. 0,60 m zulässig. Als Eingangs- und Balkonüberdachungen können ausnahmsweise größere Dachüberstände zugelassen werden.

### 7.1.7 Dachaufbauten

- sind in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln zulässig und müssen sich in Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.  
Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig, sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

## 7.2 **Baukörper und Außenwände**

7.2.1 Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

7.2.2 Die Außenwände sind als verputzte Mauerfläche herzustellen.  
Putzbänder als Fenster- und Türumrahmungen sind erlaubt.  
Außerdem sind hauptsächlich an Giebeln und an Nebengebäuden Holzverschalte oder verschieferter Wände in einfacher Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

7.2.3 Zur Farbgebung der Fassaden sind weiße oder gedeckte erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

7.2.4 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen.

## 8. **WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind am Ort der Leistungen und nur an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig (max. Fläche 0,50 m<sup>2</sup>).

## 9. **EINFRIEDUNGEN**

### 9.1 Straßenseitige Begrenzung

Art: Holzzaun aus Holzlatten o.ä. mit farblich nicht deckender Holzschutzimprägnierung  
Höhe: max. 1,00 m über Gehweg- und Fahrbahnkante, Sockelhöhe max. 0,2 m

### 9.2 Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Holzlatten oder Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe oder Hecken

9.3 Müllbehälter und Briefkästen sind in den Einfriedungen oder Gebäuden (Eingang, Garage) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt und ohne Hindernisse zugänglich zu machen.

## 10. **NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN**

10.1 Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muss mindestens 5 m betragen. (§ 9 (1) 4 BauGB)  
Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

10.2 Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mindestens 50 cm Breite anzulegen.

## SONSTIGES UND HINWEISE

### Elektrizitätsversorgung

Ortsnetzfneileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel (nicht zutreffend für Überlandleitungen).

### Abwasserbeseitigung

Bei Planung und Bau sind die Grundsätze für den Schutz tiefliegender Räume gegen Rückstau aus dem Kanalnetz nach DIN 1986 zu beachten.

Niederschlagswasser von den Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern bzw. der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Die Koten für jeweilige EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt und richten sich nach der Dammhöhe vor Ort. Aus den Bauvorhaben für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Unter Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten (§ 16 ff. ThDSchG).

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind, soweit wie möglich, im Bereich der unbefestigten, öffentlichen Flächen zu verlegen (Straßenbegleitgrün, andere öffentliche Grünflächen).

Die Bauherren haben bei Antragstellung auf Baugenehmigung (5-fach) bzw. bei einer Bauanzeige gemäß § 62 b ThürBO (3-fach) die Antragsunterlagen über die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes gemäß der gültigen Rechtsgrundlage § 81 ThürWG, an die Behörde zu übergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plan- und Baugebiet in einem festgestellten Überschwemmungsgebiet der Ilm nach § 81 ThürWG befindet und dieses Gebiet nicht mit der Planung aus der ausgewiesenen Überschwemmungsfläche herausgenommen wurde.

## ANHANG zu den textlichen Festsetzungen (Pflanzlisten)

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bbauungsplanes.

### Liste A: Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Liste B: Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Apfel
	Birne
	Kirsche
	Pflaume

### Liste C: Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

### Liste D: Bodendecker

Cotoneaster dammeri	Gewöhnliche Felsenmispel
Gaultheria procumbens	Rote Teppichbeere
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus laurocerasus ‚M.V.‘	kriechender Kirsch-Lorbeer
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

Vinca minor

kleines Immergrün

**Liste E: Kletterpflanzen**

Hedera helix

Efeu

Clematis-Arten

Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)

Parthenocissus-Arten

Wilder Wein

Lonicera-Arten

Geißblatt

Humulus lupulus

Gewöhnlicher Hopfen