

Die Gemeinde Wolfsberg erläßt:

gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.04.1997.....

- aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in der Verbindung mit den §§ 33, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BauGB Bl. 1 Seite 2256) sowie auf der Basis des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I Seite 622) als Satzung den Vorhaben- und Erschließungsplan "Alten-Pflegehaus Gräfinau-Angstedt" mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen sowie den zugehörigen Grünordnungsplan.

SATZUNG

Textliche Festsetzung (nach § 9 BauGB)

- für den Geltungsbereich des Baugebietes "Alten-Pflegehaus Gräfinau-Angstedt". Als Ergänzung der im Plan getroffenen Festlegungen wird festgestellt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse II (§§ 17, 18 BauNVO)

2.1.2 Die Baumasse ist in drei Baublöcke gegliedert.

2.1.2 Grundflächenzahl bei 2 Vollgeschossen: 0,4.

Geschoßflächenzahl bei 2 Vollgeschossen: 0,8.

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

3. BAUWEISE

- 3.1 Es ist offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO) vorgesehen mit Verbindungsgängen zwischen den Baublöcken.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen max. 40 %.
- 3.2.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO); innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.

4. EINFRIEDUNGEN

- 4.1 Straßenseitige Begrenzung
Art: Zum Teil Mauern bis 1,75 m Höhe, zum Teil Holzzäune.
- 4.2 Seitliche und rückwärtige Begrenzung.
Holzlatten oder Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe.
- 4.3 Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder Gebäuden vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen.

5. STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

- 5.1 Auf dem Baugrundstück sind entsprechend § 49 acht Stellplätze zu errichten.
Stellplätze sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

6. GEBÄUDE

- 6.1 Dächer
 - 6.1.1 Firstrichtung
Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft ungefähr Südwest / Nordost. Leichte Abweichungen sind, wenn örtlich begründet, zulässig.

6.2.4 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen.

Ortstypische Putzbänder als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Außerdem sind hauptsächlich an Giebeln und an Nebengebäuden Holzverschalte oder verschieferte Wände in einfacher Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

6.2.5 Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß oder gedeckte erdige Farbtöne zu wählen.

7. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig.

8. SONSTIGES UND HINWEISE

8.1 Elektrizitätsversorgung

Ortsnetzfreileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel

8.2 Abwasserbeseitigung

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

8.2.2 Niederschlagswasser von den Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln, als Brauchwasser zu verwenden oder zu versichern bzw. der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

8.2.3 Die Kosten für jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Aus den Bauvorhaben für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

8.2.4 Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landratsamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

9. GRÜNORDNUNG

Entsprechend der geltenden Thüringer Gesetzgebung, ist die Grünordnung im Bebauungsgebiet in einem gesonderten Grünordnungsplan zu regeln. Dieser Grünordnungsplan ist durch eine Fachplaner zu erstellen.

Er wird Bestandteil der Satzung betreff Vorhaben- und Erschließungsplan und ist in allen Belangen bindend für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.