

**Die Gemeinde Wolfsberg erläßt:**

gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... *10. September 1995* .....

- auf Grund 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 08.12.1986 (BauGB Bl. 1 Seite 2256) sowie auf der Basis des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) als Satzung den Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Wolfsberg" in Büchloh mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen sowie den zugehörigen Grünordnungsplan.

## **SATZUNG**

**Textliche Festsetzungen (nach § 9 BauGB)**

- für den Geltungsbereich des Baugebietes "Am Wolfsberg". 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)

2.1.1 ED - Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß.

*Auf Grund der starken Gefälleverhältnisse des vorhandenen Geländes kann das Kellergeschoß zum 2. Vollgeschoß werden. Deshalb sind die Gebäude in Anpassung an den umgebenden Bebauungsbestand so in den Hang zu platzieren, daß an der am weitesten den Berg zugewandter Stelle die Traufhöhe max. 3,75 m über gewachsenem Gelände liegt.*

*Die hangabwärts gelegene Seite des Kellergeschosses kann demzufolge unter Umständen ebenerdig begehbar ausgebildet werden.*

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. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE**

*Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und ca. 360 m<sup>2</sup> bei Doppelhaushälften.*

### **4. BAUWEISE**

4.1 *Es ist offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO) vorgesehen. Der Bau von Doppelhäusern ist zulässig.*

4.2. *Überbaubare Grundstücksflächen max. 40 %*

4.2.1 *Baulinie (§ 23, Abs. 2 BauNVO); Auf die Baulinie muß gebaut werden.*

4.2.2 *Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO); Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.*

### **5. EINFRIEDUNGEN**

5.1 *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.*

5.2 *Seitliche und rückwärtige Begrenzung*

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

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

## **6. STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**

- 6.1 *Auf dem Baugrundstück sind bei den Gebäuden mit 1 Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.*
- 6.2 *Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mindestens 3 m betragen.*

*Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).*

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

## **7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

- 7.1 *Garagen und Nebengebäude sind in Konstruktion, Material, Farbe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.*
- 7.2 *Garagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder als Grenzbebauung zulässig.*
- 7.3 *Wo Garagen und Nebengebäude nach den Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, sind sie auch auf der Grundstücksgrenze zu errichten.*
- Bei der Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das, an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).*
- 7.4 *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. Bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung usw. sind die Garagen den umgebenden Wohngebäuden anzupassen.*

## **8. GEBÄUDE**

### **8.1 Dächer**

#### **8.1.1 Firstrichtung**

*Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur mittels Pfeil auf den Planzeichen festgelegten Firstrichtung. Leichte Abweichungen sind, wenn örtlich begründet, zulässig.*

### 8.1.2 Dachform

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

### 8.1.3 Dachneigung

*Hauptgebäude: E+D 36° - 45°,*

*Nebengebäude: Für Nebengebäude gilt die Variationsbreite der Hauptgebäude.*

### 8.1.4 Dachdeckung

*Ziegel- oder Schieferdeckung, Farbe naturrot, rotbraun, schwarz bei Haupt- und Nebengebäuden*

### 8.1.5 Kniestockhöhe

*ED maximal 1,35 m*

### 8.1.6 Dachüberstände

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

### 8.1.7 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.*

## 8.2 Baukörper und Außenwände

### 8.2.1 Grundrißproportionen

*Die Gebäude sind als rechteckige Grundbaukörper auszubilden. Einschnitte und Asymmetrien sollten sich den Grundbaukörpern optisch unterordnen.*

### 8.2.2 Anbauten sind zulässig, müssen sich dem Baukörper jedoch architektonisch unterordnen.

8.2.3 Die Traufhöhe wird ab gewachsenem Boden wie folgt festgelegt:

- EG + DG: max. 3,75 m + Sockelhöhe
- Nebengebäude: max. 2,75 m + Sockelhöhe.

Auf Grund der Hanglage variiert die Sockelhöhe für die Hauptgebäude auf der hangabwärtigen Seite bis zur vollen Kellergeschoßhöhe.

8.2.4 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 verschieferter Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

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

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

## **9. WERBEANLAGEN**

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

## **10. SONSTIGES UND HINWEISE**

10.1 *Elektrizitätsversorgung*

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

10.2. *Abwasserbeseitigung*

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

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

10.2.3 Die Koten für jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

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

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

10.2.5 Im Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit möglich, im Bereich der unbefestigten Flächen zu verlegen, ansonsten in den gepflasterten Seitenstreifen, ausgenommen Wasser- und Abwasserleitungen.

## **11. GRÜNORDNUNG**

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

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