



Thierfelder

05. Nov. 1997

7

Teil B

## **SATZUNG**

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

- für den Geltungsbereich des Baugebietes "Am Kurhotel"; 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 (§§ 17, 18 BauNVO) - 1 Erdgeschoß als Vollgeschoß und 1 ausgebauten Dachgeschoß sind zulässig.
- 2.1.1 ED - Einzelhäuser sind zulässig;
- 2.1.2 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. 400 m<sup>2</sup>;  
Maximal mögliche Bebauung: - 1 WE pro Grundstück;  
- bei den mit "Einlieger" gekennzeichneten Grundstücken (3 Stk.) sind 2 WE pro Grundstück zulässig, wenn die 2. WE als Einliegerwohnung konzipiert wird;

#### **4. BAUWEISE**

- 4.1 Es ist offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO) vorgesehen.
- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen max. 30 %
- 4.2.1 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO); Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden;  
Die 3 Häuser an der westlichen Baugebietsseite müssen mit ihrer NO-Gebäudeecke jeweils auf einer Flucht parallel zur Baugrenze und somit zur Straßenbegrenzungslinie liegen;

## **5. EINFRIEDUNGEN**

### 5.1 Straßenseitige Begrenzung

Art: Holzzaun aus Holzlatten o.ä.

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 pro 'Wohneinheit mindestens 2 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 5 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.

### 6.4 Im öffentlichen Straßenraum sind pro 2 Grundstücke eine öffentliche Stellfläche für Pkw nachzuweisen.

## **7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

### 7.1 Garagen und Nebengebäude sind in Konstruktion, Material, Farbe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

### 7.2 Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

### 7.3 Wo Garagen und Nebengebäude nach den Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, 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 anzuleichen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

- 7.4 Auf den ausgewiesenen Standorten für Gemeinschaftsgaragen sind die angegebenen Anzahlen der Gemeinschaftsgaragen in Form und Gestaltung an die umgebende Bebauung anzupassen.

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.

- 7.5 Die Errichtung von mehrseitig offenen Carports ist zulässig. Für die Carports sind die Festlegungen für Garagenbauten ebenfalls bindend.

## **8. GEBÄUDE**

### **8.1 Dächer**

#### 8.1.1 Firstrichtung

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Gebäudeplanzeichens und ist mittels Doppelpfeil gekennzeichnet.

#### 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 34° - 46°

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 1,00 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 in den Dachflächen 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 Asymetrien sollten sich den Grundbaukörpern optisch unterordnen.

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

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

Die max. Höhe des Fußbodens OKEG beträgt auf der Bergseite der Gebäude max. 30 cm über dem Gelände.

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

8.2.5 Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß (nicht reinweiß bzw. adäquale Farbe) oder gedeckte erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

8.2.6 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein 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

Ortsnetzfreileitungen 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 und zu versickern bzw. der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

10.2.3 Die def. Höhen 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 (Kabel), soweit möglich, im Bereich der unbefestigten Flächen zu verlegen.

## **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.