

B E G R Ü N D U N G

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet am südlichen
Ortsrand

Flur 3, Flurstück 243
Stand 11/93

1. Geltungsbereich und Planungsziele

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinden Siegelbach, Dorsdorf und Espenfeld hat dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das im vorläufigen Flächennutzungsplan 7/91 ausgewiesene "Reine Wohngebiet" zugestimmt.

Ziel der Planung soll die Ansiedlung individueller Eigenheime zur Deckung des Wohnbedarfs und bei Bedarf ein nicht störendes Gewerbe sein.

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Siegelbach, südöstliche Hanglage östlich der Bahnstrecke Erfurt - Meiningen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 0,425 ha.

In der hängigen Geländeoberfläche und der landschaftlich reizvollen Lage bietet das Gebiet günstigste Wohnbedingungen.

Vom Verkehrslärm der westlich verlaufenden Bahnstrecke ist keine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu erwarten.

Der Planbereich umfaßt 4 ausgewiesene Baugrundstücke.

Es ist eine zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze zulässig.

2. Erschließung

2.1 Verkehr

Das vorliegende Bebauungsgebiet wird von der Dorfstraße über eine bestehende Nebenstraße verkehrstechnisch erschlossen. Innerhalb des Wohngebietes fungiert die Straße gleichzeitig als Fuß- und Fahrweg und ist als verkehrsberuhigter Bereich zu benutzen.

2.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Wasserversorgung erfolgt über Anschluß an die Trinkwasserleitung, die sich in der Nebenstraße des Bebauungsgebietes befindet.

Die Abwasserentsorgung für das Wohngebiet erfolgt über eine biologische Kleinkläranlage. Der verrohrte Vorfluter befindet sich in der Nebenstraße.

Die versorgungstechnische Erschließung der ENAG und Post erfolgt ebenfalls von der Nebenstraße.

TEXTFESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff.1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 9 (1) Ziff.1 BauGB)

Die in § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff.1 BauGB)

Im Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

*ist geändert worden
1-geschoss. mit aus-
gebauten Dach
Sitzg. 15.7.93*

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das Sympol <----> festgesetzten Richtung zu erstellen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Ziff.4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei bergseitiger Erschließung sowie bei etwa gleicher Höhenlage von Gelände- und Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei talseitiger Erschließung darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Wohngebiet sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile, großflächige Elemente sowie grell-bunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Verblender, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.

2. Dachgestaltung

Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nur das geneigte Dach zulässig (Sattel-, bzw. Walmdach). Bauliche Nebenanlagen im Sinn des § 14 (1) BauNVO und Garagen sind ebenfalls mit einem geneigten Dach zu versehen.

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Dachneigung von 25° bis 48° zulässig; für bauliche Nebenanlagen und Garagen ist die Dachneigung von 15° bis 48° zulässig. Drempe (Kniestock) von max. 1,20 m sind erlaubt. Dachaufbauten sind als Gauben zu errichten, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Tonziegel oder Betonsteine in Ziegelfarben (naturrot bis rotbraun) zu verwenden. Andere Materialien sind nur dann zulässig, wenn sie den vorgenannten Ziegeln in Farbe, Oberflächenbeschaffenheit und Maßstäblichkeit entsprechen.

3. Gestaltung und Instandhaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind in Hecken oder naturbelassenen Holzzäunen zulässig. Eine straßenseitige Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziff.25a BauGB)

Die Bepflanzung innerhalb der privaten Grundstücke soll mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Wild- und Gartenflora erfolgen. Folgende Baum und Gehölzearten sind vorzugsweise zu verwenden:

Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo platanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides "Globosum"	Kugelahorn
Malus Hillieri	Zierapfel
Prunus avium plena	Zierkirche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris	Flieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia	Goldglöckchen
Pontantilla	Fingerstrauch
Spirea arguta	Spierstrauch
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Chaenomeles japonica	Scheinquitte
Ribes alpinum	Goldjohannesbeere
Viburnum opulus	Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß
Sambuca nigra	Schwarzer Holunder

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.

2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Ziff.25b BauGB)

Die mit dem Symbol bezeichneten vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 4 Bau NVO)



Baugrenze



Flächen für Versorgungsanlagen



Elektrizität



Abwasser



Fuß- u. Fahrweg



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen

GRZ

Grundflächenzahl (§ 9(1) Bau GB)
= bebaute Grundfläche / Gesamtgrundstücksfläche

GFZ

Geschoßflächenzahl (§ 9(1) Bau GB)
= Geschoßflächensumme / Gesamtgrundstücksfläche

Bauweise

○ = offen



= nur Einzelhäuser zulässig

Dachform

SD = Satteldach

WD = Walmdach

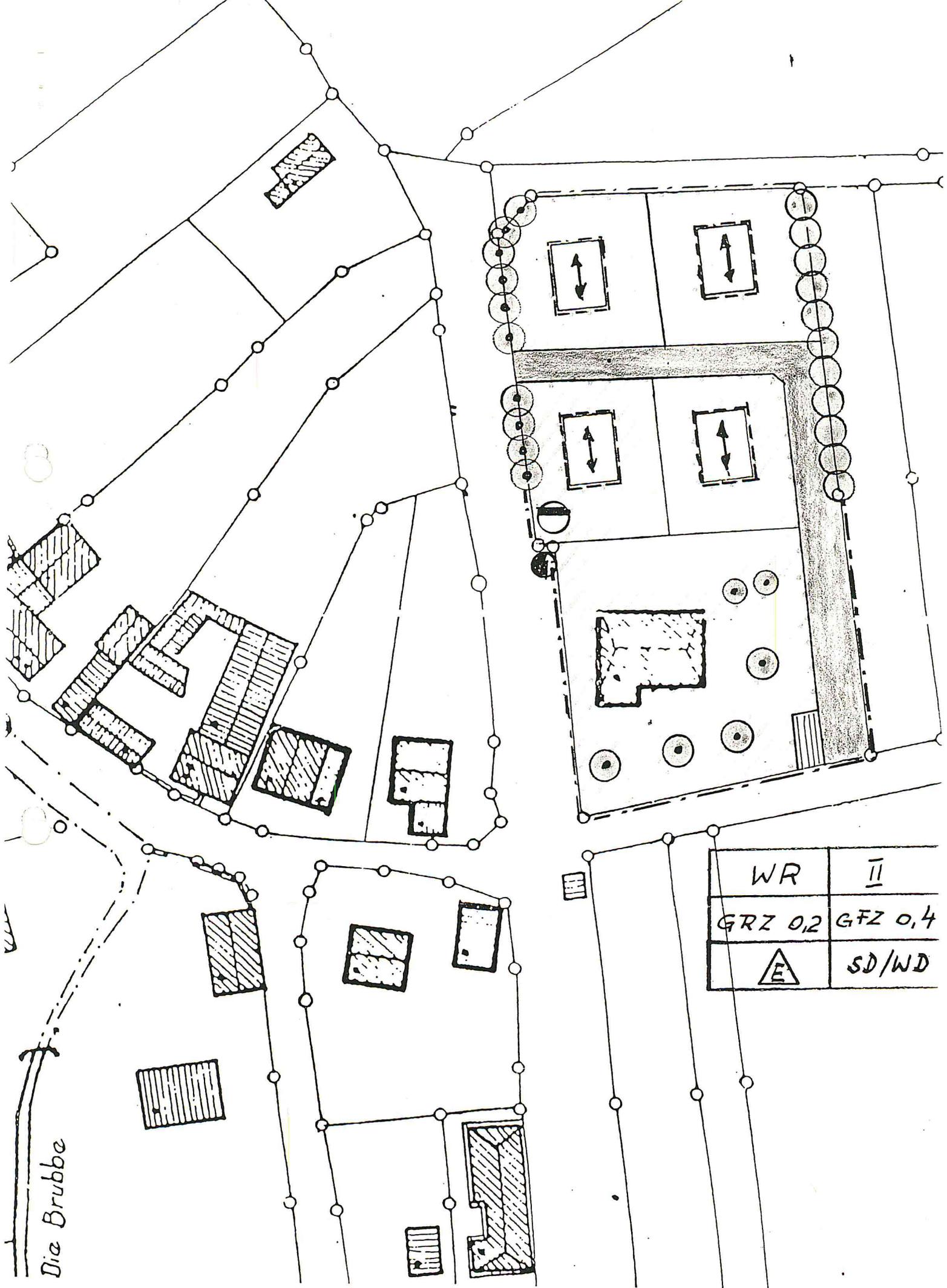
← → First / Gratrichtung



Grundstücksgrenzen

WR.	II
GRZ	GFZ
E	SD

D.H. Reines Wohngebiet	Mögl. Geschoßanzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform



Die Brubbe

WR	II
GRZ 0,2	GFZ 0,4
	SD/WD