

G E M E I N D E W A L L B A C H

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N E N T W U R F

" A M G Ä N S B E R G "

Aufgestellt: BAUPLANUNGSBÜRO RASSMANN
 UNTERE HAUPTSTRASSE 3
 98634 WASUNGEN

IM AUGUST 1993

Inhaltsverzeichnis

=====

1. Erforderliche Planaufstellung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
4. Bauliche Nutzung des Gebietes
5. Flächennachweis
6. Wohndichteberechnung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Erschließung
9. Einrichtung des Gemeinbedarfes
10. Begrünung
11. Kosten und Finanzierung

1. Erforderliche Planaufstellung

=====

Die Gemeinde Wallbach verfügt bis dto. über kein Wohngebiet. Eine geordnete Weiterentwicklung des Ortes ist demzufolge nicht gegeben. Lediglich wurden begrenzt Baumaßnahmen im Rahmen der Lückenbebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes sowie als Modernisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen durchgeführt. Dem steigenden Wohnflächenanspruch je Einwohner konnte hierdurch nur im begrenztem Umfang Genüge getan werden. Das Erfordernis, dem steigenden Wohnflächenanspruch hiesiger, vor allem jüngerer Einwohner Baumöglichkeiten zu schaffen sowie die rege Nachfrage auswärtiger Bauwilliger nachzukommen, macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Interesse der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Wallbach erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Da für Wallbach in punkto Gewerbeansiedlung keine Möglichkeiten bestehen, aber sich in unmittelbarer Nähe (Walldorf, Wasungen, Meinigen) Gewerbeansiedlungen befinden, wird sich Wallbach zu einem attraktiven Wohnort entwickeln.

Das ausgewiesene Wohnbaugebiet oberhalb der bestehenden Ortslage bietet auf Grund der sonnigen Lage und Fernsicht eine optimale Wohnlage.

Durch die Hanglage des Wohnbaugebietes wird ein fließender Übergang zum Altort geschaffen.

Das Gebiet liegt ca. 320 m über NN.

Mit dem Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes, Beschlußnummer 56/46/92 vom 13.05.1992, trägt die Gemeinde dem Erfordernis nach seiner geordneten Weiterentwicklung Rechnung.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

=====

Der Bebauungsplan "Am Gänsberg" entspricht den Festsetzungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes Wallbach.

Ein genehmigter Flächennutzungsplan für die Gemeinde liegt noch nicht vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorgezogener Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

=====

Das Wohngebiet (WA) liegt nordöstlich der jetzigen Ortslage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Gänsberg" umfaßt eine Fläche von 1,93 ha und erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 172/3, 172/11, 174.

Der Geltungsbereich ist umgrenzt:

Im Norden von der freien Flur, im Westen von der Ortslage mit den angrenzenden Steinobstgärten und im Süden und Osten von der alten Ortsverbindungsstraße Wallbach/Metzels.

Die gesamte Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Baugelände ist durch die Hanglage (bis zu 24 %) geprägt. Der Boden besteht aus lockerem bis mitteldichtem Sandstein mit einem humushaltigen, sanddurchsetztem Oberboden.

4. Bauliche Nutzung des Gebietes

=====

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen sind 20 erdgeschossige Einzel- bzw. Doppelwohngebäude mit ausbaufähigem Satteldach und teilausbaufähigem Untergeschoß (Talseite). Daraus ergeben sich mindestens 20, höchstens jedoch 35 Wohneinheiten. Die Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten durch Einliegerwohnungen (bei ausreichender Dachneigung) ist möglich.

5. Flächennachweis

=====

5.1 Bruttobauland = 1,93 ha, Nettobauland = 1,50 ha

5.2 Anzahl der Bauplätze = 20

6. Wohndichteberechnung

=====

6.1 Anzahl der Wohnungen (WE) 35
(bei 1,75 WE/Bauplatz) = 87 Einwohner (2,5 Einwohner/WE)

6.2 23 WE/ha Nettobauland = 58 E/ha
(Wohnungen/ha bezogen auf Gesamtfläche der Wohnbaugrundstücke)

6.3 18 WE/ha Bruttobauland = 45 E/ha
(Wohnungen/ha bezogen auf Gesamtfläche einschließlich Straßen)

7. Bodenordnende Maßnahmen

=====

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und zur Erhaltung zweckmäßig gestalteter Grundstücke sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des BauGB notwendig.

Entsprechend dem Vertrag vom 13.05.1992 ist die Übernahme der Grundstücke durch Verkauf an die Gemeinde gesichert.

8. Erschließung

=====

- 8.1 Die Verkehrsanbindung des Wohnbaugebietes erfolgt im Süden durch den Anschluß an die alte Ortsverbindungsstraße. Die Breite der Anliegerstraße beträgt 4,75 m entsprechend EAE 85.
Die Radien in den Kurven sind für den Verkehr von dreiachsigen Müllfahrzeugen auszulegen.
Für Abstell- und Parkmöglichkeiten sind die Grundstückseinfahrten zu nutzen.
Der Straßenaufbau ist entsprechend der Verkehrsbelastung zu wählen.
Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die geltenden Rechtsvorschriften einzuhalten. Durch die Anordnung von Fahrbahnteilenden Anpflanzungen soll eine Verkehrsberuhigung angestrebt werden.
- 8.2 Die Straßenbeleuchtung erfolgt durch Aufsatzleuchten auf ca. 3 m hohen Stahlmasten. Die Zuleitungen werden verkabelt.
- 8.3 Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die vorhandene Wasserleitung der Gemeinde gesichert. Gegebenenfalls ist zur Stabilisierung des Versorgungsdruckes eine Druckerhöhungsanlage zu errichten.
- 8.4 Die Entwässerung erfolgt durch ein Abwasser-Trennsystem. Bis zur Fertigstellung einer zentralen Kläranlage in Walldorf, sowie den erforderlichen Anschlußleitungen sind die Schmutzwässer in eine zentrale Kläranlage entsprechend den anerkannten Regeln der Technik biologisch zu behandeln. Der Anschluß an den Vorfluter ist durch Gemeindeeigentum gesichert.
Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der zentralen Kleinkläranlage in Walldorf sowie Anschluß an den Hauptsammler ist die biologische Kleinkläranlage kurzzuschließen.
- 8.5 Die Energieversorgung mit Elektrizität wird durch die SEAG sichergestellt.
- 8.6 Eine Gasversorgung ist nicht geplant.
- 8.7 Die Müllabfuhr ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Meiningen gesichert.

Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde bzw. vom Versorgungsträger (SEAG, Fernmeldeamt) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt.

9. Einrichtungen des Gemeinbedarfes

=====

Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Altort sowie in den nahegelegenen städtischen Gebieten. Ein Kinderspielplatz wird nicht vorgesehen, da im Altort bereits ein Spielplatz in ausreichender Größe zur Verfügung steht.

10. Begrünung

=====

siehe Grünordnungsplan

11. Kosten und Finanzierung

=====


- Straßenbau	290 000,00 DM
- Grunderwerb	350 000,00 DM
- Straßenbeleuchtung einschl. Verkabelung	45 000,00 DM
- Wasserversorgung	130 000,00 DM
- Druckerhöhung	80 000,00 DM
- Abwasserkanal einschl. Straßenentwässerung	250 000,00 DM
- Baunebenkosten	150 000,00 DM

	1 295 000,00 DM
	=====

Die Erschließungsanteile der Gemeinde beträgt lt. §§ 127 ff BauGB = 10 % = 129 500,00 DM.


Die erforderlichen Mittel werden im Haushaltsplan der Gemeinde berücksichtigt. Im Übrigen werden die beitragsfähigen Erschließungskosten aufgrund gemeindlicher Satzungen als Erschließungs- bzw. Herstellungsbeiträge festgesetzt und von den Anliegern eingehoben. Die Kosten für die Anschlüsse an die Stromversorgung werden nach Rechnungsstellung der SEAG von den Anliegern getragen. Die Finanzierung erfolgt durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen, staatlichen Zuwendungen und Eigenmittel der Gemeinde.

Aufgestellt: Wasungen, im August 1993


.....
(Planfertiger)

Dipl.-Ing. Frank Raßmann




.....
(Bürgermeister)

U. Dürer
Gemeindeverwaltung
Wallbach/Krs. Meiningen

G E M E I N D E W A L L B A C H

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

" A M G Ä N S B E R G "

Aufgestellt:

BAUPLANUNGSBÜRO RASSMANN
UNTERE HAUPTSTRASSE 3
98634 WASUNGEN

IM AUGUST 1993

Inhaltsverzeichnis

=====

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage in der Landschaft
3. Grünordnerische Maßnahmen
- 3.1 öffentliche Grünflächen
- 3.1.1 östlicher Böschungsbereich
- 3.1.2 Wendeanlagen
- 3.1.3 Pflanzgebot in dem Fahrbahnteilenden Pflanzstreifen
- 3.2 Pflanzgebot im Privatem Bereich
- 3.2.1 Pflanzstreifen neben Erschließungsstraße
- 3.2.2 Grünstreifen entlang des Geltungsbereiches
- 3.2.3 Fassadenbegrünung, Pergolen
- 3.2.4 Auswahl von Gehölzen
4. Einfriedung der Grundstücke
5. Sichtdreiecke
6. Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen

1. Rechtsgrundlagen

=====

Der Gemeinderat der Gemeinde Wallbach hat die Aufstellung eines Grünordnungsplanes als Nachtrag zum Bebauungsplan beschlossen.

Der Grünordnungsplan einschließlich der grünordnerischen Begründung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Vollzug der grünordnerischen Maßnahmen ist von Seiten der zuständigen Behörden zu überprüfen.

Im Grünordnungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange angesprochen und festgelegt. Ebenso werden für die ausgewiesenen Grünbereiche detaillierte Pflanzgebote vorgegeben.

Die Grundlagen der Grünordnung sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG § (1), 2
- das Bundesbaugesetz BBauG §§ 9 (1), 15, 20, 24, 25.

2. Lage in der Landschaft

Das Baugebiet "Am Gänsberg" befindet sich im direkten Anschluß an der östlichen Bebauung des Ortes und wird über die alte Ortsverbindungsstraße Wallbach/Metzels erschlossen.

Das Gebiet liegt ca. 320 m über NN.

Durch die Hanglage des Wohngebietes wird ein fließender Übergang zum Altort geschaffen. Das Gelände weist einen Höhenunterschied bis zu 24 % Neigung auf. Im Süden und Osten wird das Baugebiet von der alten Ortsverbindungsstraße Wallbach/Metzels umgrenzt, im Westen von der Ortslage mit angrenzenden Steinobstgärten.

Im Norden bildet der sogenannte Flutgraben und die nachfolgende landwirtschaftliche Flur die natürlichen Grenzen des Baugebietes. Die gesamte Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Der Boden besteht aus lockeren bis mitteldichten Sandstein mit einem humushaltigen, sanddurchsetzten Oberboden.

Insgesamt werden laut Flächenbilanz des Bebauungsplanes 1,93 ha als Bruttofläche des Geltungsbereiches ausgewiesen.

3. Grünordnerische Maßnahmen

Ziel:

- landschaftliche Einbindung des Baugebietes
- wesentliche Aufwertung des Wohnwertes innerhalb der Gemeinde
- Gliederung und Schaffung von naturnahen Lebensräumen innerhalb des Baugebietes und der Gemeinde

3.1 öffentliche Grünflächen

Alle Mengenangaben sind durch die Ausführungsplanung exakt zu ermitteln.

3.1.1 östlicher Böschungsbereich

I

Entlang des gesamten Böschungsbereiches (alte Ortsverbindungsstraße), ist eine Bepflanzung mit Wildgehölzen vorzusehen und auf Dauer zu erhalten.

Bei der Anlage der Wildgehölze ist zu beachten, daß die Pflanzreihe hinter der Ortsverbindungsstraße und von den Baugrenzen des oberhalb liegenden Baugebietes mindestens 1,20 m Abstand eingehalten werden.

Diese Randstreifen verbleiben als Sukzessionsfläche bzw. als natürlicher Entwicklungsraum der Gehölze.

Mögliche Gehölze: Heister, Sträucher

Pflanzenauswahl siehe Liste unter Punkt 3.2.4.

3.1.2 Wendeanlagen

II

Die grünordnerischen Maßnahmen beschränken sich hier im wesentlichen auf die Pflanzung von 1 Stck. *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) zur Schaffung eines Mittelbaums im Bereich der Wendeanlage. Vom Mittelpunkt der Wendeanlage aus ist im Radius von 1,50 m die Innenfläche mit Wildgehölzen (leichte Sträucher Höhe 70/90) zu bepflanzen.

Pflanzenauswahl siehe Liste unter Punkt 3.2.4.

3.1.3 Pflanzgebot in dem Fahrbahnteilenden Pflanzstreifen III

Pflanzstreifen: Breite 3,50 m, Länge 10,00 m

Die grünordnerischen Maßnahmen beschränken sich hier im wesentlichen auf die Pflanzung von 3 Stück *Aesculus hippocastanum* (Kastanie), zur Schaffung eines Mittelbaumcharakters. Die verbleibende Restfläche ist mit Kleinsträuchern zu bepflanzen.

Pflanzauswahl siehe Liste unter 3.2.4.

3.2 Pflanzgebot im Privatem Bereich

Je Grundstück ist mindestens 1 einheimischer Laubbaum (siehe Liste unter 2.3.4) zu pflanzen, Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm, sonstige als Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang größer 10/12.

3.2.1 Pflanzstreifen neben Erschließungsstraße IV

Die Erschließungsstraßen werden beidseitig von einer 2,00 m breiten Fläche des privaten Grüns begleitet. Für die vorgenannten 2,00 m Pflanzstreifen werden folgende Festlegungen getroffen:

Die grünordnerischen Maßnahmen beschränken sich hier im wesentlichen auf die Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm je Grundstück 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14. Mindestabstand von der Straßenkante 1,75 m und die Bindung zum Standort sind nach zeichnerischen Grünordnungsplan weitestgehend einzuhalten.

Mögliche Arten:

- *Acer platanooides* "Globosum" (Kugelhorn)
- *Crataegus laevigata* Paul's Scarlet (Rotahorn)
- *Tilia cordata* (Linde)
- *Aesculus hippocastanum* (Kastanie)

Weiterhin sind in diesem Streifen bevorzugt kleine flächendeckende Blütensträucher und Kleingehölze zu pflanzen. Koniferen sind zu meiden. Gehölze, von denen eine Wuchshöhe über 2,00 m zu erwarten ist sind nicht zugelassen. Für die weiteren Vorgartenflächen hinter dem 2,00 m Streifen, sowie die seitlich daran angrenzenden Gartenflächen in einer Tiefe bis zur Straßenseitigen Hausfassade, werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Keine Laub- und Nadelgehölze über 3,00 m natürliche Wuchshöhe, um den Alleecharakter der Bäume (Hochstämme) zu fördern und zu erhalten und um Konkurrenzdruck zu vermeiden.

Als Gehölze sind zugelassen insbesondere alle einheimischen Laubgehölze und Blütensträucher.

Unerwünscht sind alle Arten von Nadelgehölzen, ausgenommen niedrige Wuchsformen von *Taxus baccata* (Eibe), sowie *Pinus mugo* (Bergkiefer). Weiterhin ist als Nadelgehölz *Juni perpus Communis* (Wacholder) nur in der einheimisch vorkommenden Art zugelassen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die einheimisch vorkommenden Wacholder im Landschaftsschutzgebiet nicht ausgegraben werden dürfen.

Für die Anlage von Ein- und Ausfahrten sind Nutzstreifen so breit wie nötig freizulassen.

3.2.2 Grünstreifen entlang des Geltungsbereiches

V

Eine harmonische Einbindung in die Landschaft und ein deutliches hervorheben des Geltungsbereiches soll durch die Bepflanzung mit leichten Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen gewährleistet werden. Durch Grundstücksteilung entstandene Grenzen sind beidseitig des Zaunes mit einer Gehölzpflanzung nach Art des angegebenen Pflanzmaterials zu begrünen.

Pflanzauswahl siehe Liste unter Punkt 3.2.4.

3.2.3 Fassadenbegrünung, Pergolen

Besonders wünschenswert sind alle Arten der Fassadenbegrünung. Besonders empfohlen wird die Pflanzung vom Weinreben, auch veredelte Sorten, da sie seit altersher schon im thüringischen Raum dafür Verwendung fanden. Es sind aber ausnahmsweise auch alle nichteinheimischen Rank- und Kletterpflanzen zugelassen wie z. B. *Aristolochia*, *Campsis*, *Clematis* in Sorten und selbstverständlich *Hedera helix* und *Prathenocissus* in Sorten.

Zu den Hauseingängen können Laubengänge und Pergolen erstellt werden, jedoch nicht in dem 2,00 m breiten Vorgartenbereich zur Straße. Alle Pergolen und Laubengänge sind nur in möglichst einfach zu haltenden Holzkonstruktionen zulässig. Die entsprechenden Bauteile sind mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

3.2.4. Auswahl von Gehölzen

=====

a) Bäume

Obstbäume in Sorten	
Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Juglans regia	(Walnuß)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus intermedia	(Mehlbeere)
Tilia cordata	(Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)

b) leichte Heister und Großsträucher

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Wildapfel)

c) Leichte Sträucher

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare in Sorten	(Rainweide)
Lonicera xylostrum	(Heckenkirsche)
Rhamus frangula	(Pulverholz)
Ribes alpinum	(Zierjohannisbeere)
Syringa vulgaris	(Flieder)
Viburnum lantana	(wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Wasserschneeball)

Wildrosen:

Rosa canina
Rosa clauca
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubinigrosa

Als Nadelhölzer sind zugelassen:

Juniperus communis	(Wacholder)
Larix decidua	(Lärche)
Pinus mugo	(Bergkiefer)
Taxus baccata	(Eibe)

Blütensträucher:

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
Buddleia in Sorten	(Sommerflieder)
Forsythien in Sorten	
Ribes in Sorten	(Zierjohannisbeeren)
Spireen in Sorten	
Weigeliën in Sorten	
Kolkwitzia amabilis	
Potentilla in Sorten	(Fünffingerkraut)
Philadelphus in Sorten	(falscher Jasmin)
Deutzien in Sorten	
Flieder in Sorten	

4. Einfriedung der Grundstücke

=====

Alle Grundstückseigentümer haben entlang der Straße eine 2,00 m breite Grünfläche zu unterhalten und zu pflegen, die nicht eingezäunt und nicht in Form einer Hecke eingegrenzt werden darf die höher als 80 cm im beschnittenen Zustand ist. Hinter der vorgenannten Grünfläche kann eine Einfriedung gesetzt werden in Form eines Holzstaketenzaunes (senkrechte Lattung) mit einer Bauhöhe von max. 1,25 m, als Pfosten nur Holzpfosten in gängigen Querschnitt zugelassen. Auf den seitlichen und hinteren Grenzen kann auch Maschendrahtzaun verwendet werden, dieser ist in verzinkter, plastikummantelter, grüner Ausführung zu setzen und beidseitig zu bepflanzen, damit er zu späterer Zeit in der Pflanzung nicht mehr sichtbar bleibt.

5. Sichtdreiecke

=====

Die in das Sichtdreieck fallende Begrünung der Pflanzstreifen darf eine Wuchshöhe von 80 cm nicht überschreiten.

6. Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen

=====

Die Festsetzung bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme bzw. spätestens zum Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen. Alle Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen sowie vor jeder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren. Gegebenenfalls kann auch zu späterem Zeitpunkt behördlicherseits verlangt werden, den im Grünordnungsplan wesentlichen Bestand von Bäumen und Hecken wiederherzustellen.

W e i t e r e F e s t s e t z u n g e n

I. Gestaltung der Gebäude

1. Hauptgebäude

1.
Die im Plan eingetragene Firstrichtung des Hauptgebäudes ist zwingend einzuhalten.
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
Dachgeschosse die nach der Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
2.
Dacheindeckung: Als Dacheindeckung sind Ziegel- und Betondachsteine mit einer roten oder rotbraunen Farbgebung zu verwenden. Weiterhin sind Materialien mit Ziegelstruktur mit einer Oberflächenbeschichtung ebenfalls in roten oder rotbraunen Farbtönen zugelassen.
3.
Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig, gemessen von OK Erdgeschoßdecke bis OK Fußpfette, wobei Dachgauben nur bei einer Drempelhöhe bis 60 cm zugelassen werden.
4.
Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer max. Breite von 3,00 m zulässig. Sie sind vom Ortgang mind. 1,50 m, von der Traufe mind. 3 Ziegelreihen ohne Drempel und 2 Ziegelreihen mit Drempel ab aufgehenden MW einzurücken, Ausführung als Schlepp- bzw. Spitzgauben. Eindecken im Material des Hauptdaches. Dachliegefenster sind in einer Größe von max. 1,20/1,10 m zulässig.
5.
Anbauten zum Hauptkörper (Winkelbauten) sind zulässig, wobei der Hauptkörper jedoch klar erkennbar sein muß und dominieren soll.
Die Firsthöhe des Anbaues darf die Firsthöhe des Hauptbaukörpers keinesfalls überschreiten, die Dachneigung der beiden Baukörper müssen gleich sein.
6.
Ausgebaute Untergeschosse sind zulässig.
7.
Der Außenputz ist in feiner bis mittlerer Struktur und in gedeckten Farbtönen auszuführen. Grelle Farben sind unzulässig.

8.
Außenwände und Balkone dürfen nicht mit als flächenelement-sichtbare Bekleidungen versehen werden.
9.
Sockelfarbe ist dem Hausputz anzugleichen.
10.
Es wird empfohlen, bauseits Leerrohre für Fernsprechan-schlüsse vorzusehen.

2. Garagen und Stellplätze

1.
Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden. Die Garagentiefe darf 7,00 m nicht überschreiten.
2.
Garagen sind mit Satteldächern, Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes, zu erstellen. Auf benachbarten Grund-stücken aneinandergebaute Garagen sind in gleicher Ausfüh-rung (insbesondere Dachneigung, Gebäudetiefe und Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestal-tung (Größe, Farbe, Eindeckung) vorgibt.
3.
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
4.
Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m vorzu-sehen. Eine Einfriedung dieser Fläche ist nicht zulässig.
5.
Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Für je 2 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
6.
Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften die Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Es ist eine Befestigung durch Schotter-rasen oder Pflasterflächen (mit z. B. Rasenfuge) vorzusehen.
7.
Bäume sind durch Schrammborde oder andere geeignete Maßnah-men vor Schäden im Wurzelbereich sowie vor Beschädigung des Stammes zu schützen.

II. Außenanlagen

=====

1. Einfriedung

1.

Alle Grundstückseigentümer haben entlang der Straßen eine 2,00 m breite Grünfläche zu unterhalten und zu pflegen, die nicht eingezäunt und nicht in Form einer Hecke eingegrenzt werden darf, die höher als 80 cm im beschnittenen Zustand ist. Hinter der vorgenannten Grünfläche kann eine Einfriedung gesetzt werden in Form eines Holzstaketenzaunes (senkrechte Lattung) mit einer Bauhöhe von max. 1,25 m, als Pfosten sind nur Holzpfosten in gängigen Querschnitt zugelassen.

Auf den seitlichen und hinteren Grenzen kann auch Maschendrahtzaun verwendet werden, dieser ist in verzinkter, plastikummantelter, grüner Ausführung zu setzen und beidseitig zu bepflanzen, damit er zu späterer Zeit in der Pflanzung nicht mehr sichtbar bleibt.

2.

Stützmauern sind im Rahmen der Grundstücksneigung und Stellplatzmöglichkeiten bis max. hintere Gebäudeflucht zulässig.

3.

Mülltonnen sind einzubauen und unauffällig auf dem Grundstück anzuordnen bzw. einzupflanzen.

4.

Das Anbringen von Reklame ist genehmigungspflichtig gemäß Landesbauordnung. Genehmigungsfreie Werbeanlagen dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde errichtet werden.

5.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.

Funde von Bodenaltertümern sind entsprechend Thüringer Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. Die Benachrichtigung hat an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar zu erfolgen.

III. Grünordnung

=====

siehe Grünordnungsplan

IV. Heizstoffe

=====

Zu Heizzwecken wird die Verwendung flüssiger und gasförmiger Brennstoffe gestattet.

V. Versickerungsfördernde Maßnahmen

=====

1.

Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zuläßt sind im Baugebiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, z. B., durchlässige Bauweise für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser über technische Anlagen, wie Sickerschächte (wasserrechtlich zu behandeln).

2.

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z. B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten, wenn keine andere Auflagen bestehen.