Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Vbdg. m. § 1 Abs. 5-9 BauNVO)

Nicht zulässig sind:
- ~~Vergnügungsstätten~~
- ~~Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des täglichen Bedarfs~~
- Im Allgemeinen Wohngebiet: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA^1	o
II	FH = 11,50 m WH = 6,50 m
GRZ = 0,4	GFZ = 1,0

WA^2	Einzelhäuser zulässig Doppelhäuser zulässig
II	FH = 11,50 m WH = 6,50 m
GRZ = 0,4	GFZ = 1,0

WA^3	Einzelhäuser zulässig Doppelhäuser zulässig
I	FH = 9,20 m WH = 4,20 m
GRZ = 0,4	GFZ = 0,6

WA^4	Hausgruppen zulässig ausnahmsweise Einzelhäuser ausnahmsweise Doppelhäuser
II	FH = 11,50 m WH = 6,50 m
GRZ = 0,4	GFZ = 1,0

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhen und Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 3 u. 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Wandhöhe gilt als das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Dachgauben werden nicht angerechnet. Sockel dürfen maximal 0,50 m (gemittelt) hoch sein. Drempel dürfen nicht höher als 0,80 m (gemittelt) sein.

Ausnahmsweise kann die
- Grundflächenzahl um 0,1 und die
- Geschoßflächenzahl um 0,3 bis maximal 1,2

erhöht werden für Wohngebäude, die beidseitig angebaut sind (mittig stehende Gebäude in Hausgruppen bei Einzelparzellierung). Dabei darf der ursprünglich erforderliche Anteil an Begrünungsmaßnahmen nicht eingeschränkt werden.

Ausnahmsweise kann die Zahl der zulässige Vollgeschosse um ein weiteres Vollgeschoß überschritten werden, wenn es in einem Dachgeschoß entsteht und die sonstigen Beschränkungen des Maßes der Nutzung nicht überschritten werden.

Die Länge von Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäusern darf 50 m nicht überschreiten. Rückwärtige Baugrenzen können ausnahmsweise bis zu 1,00 m für den Bau von Treppenhäusern, vollverglasten Wintergärten und Balkonen überschritten werden.

3. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. Vbdg. m. § 14 BauNVO u. § 83 BauO)

Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind nur zulässig, soweit sie nicht für die erwerbsmäßige Kleintierhaltung oder -zucht dienen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf rückwärtigen Grundstücksteilen nicht zulässig. Bei Gemeinschaftsanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 2 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden. Im Wurzelbereich von Bäumen ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m^2 vorzuhalten, der Bereich der Baumscheiben ist vor dem Befahren zu sichern.

In einer Reihe sind maximal 4 Garagen zulässig. Garagen in Gruppen (mehr als 2 Garagen) sind in Konstruktion, Material und Farbe den jeweiligen Hauptgebäuden anzupassen oder mit Grasdächern auszuführen. Bei Stellplätzen, Carports oder Garagen in Gruppen ist jeweils je angefangene 4 Einheiten ein einheimischer großkroniger Baum zu pflanzen, Stellplätze sind möglichst zu beschatten.

Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die befestigten Freiflächen wie Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Verlegearten wie großfugig verlegtem Pflaster usw. auszubilden.

Sichtwände sind gegen Einblicke bei Hausgruppen und Doppelhäusern im Bereich der Freisitze, auch auf der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie
- ab Hauskante gemessen, nicht länger als 4,00 m sind und
- 1,80 m Höhe im Mittel über Oberkante Gelände gemessen nicht überschreiten und aus
- Holz, Sichtmauerwerk oder verputztem Mauerwerk erstellt werden.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "- Fußgänger und Radfahrer -" sind für den motorisierten Verkehr zu sperren. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "- Erweiterung -" ist nur im erforderlichen Umfang auszubauen.

5. Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Befestigte Freiflächen wie Stellplätze und Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, großfugig verlegtes Pflaster mit mind. 2,5 cm Verlegeabstand, usw.) anzulegen. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

Es ist zulässig, anfallende Niederschlagswässer auf den Grundstücken zu verwerten, zurückzuhalten oder zu beseitigen (z.B. durch freie Ausläufe auf Rasenflächen), soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Vbdg. m. § 83 BauO)

Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die festgesetzten Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Hecken auszuführen.

Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern entlang des vorhandenen Weges (Parzelle 593) ist zu sichern und zu erhalten. Abgängige Vegetation ist zu ersetzen. Bei Bauausführung sind Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.

Die festgesetzten Baumstandorte im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nach verkehrstechnischen Erfordernissen und für die Herstellung von Grundstückszu- und ausfahrten nach verkehrs- und erschließungstechnischen Erfordernissen in ihrer Lage geringfügig veränderbar.

Die durch Planzeichen festgesetzte Siedlungsrandeingrünung ist als Grünstreifen mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern zu bepflanzen. Es sind je 100 m^2 Pflanzfläche der Siedlungsrandeingrünung mindestens ein Baum und 30 Sträucher anzupflanzen. Dabei können bis zu 15 % der Siedlungsrandeingrünung als Wiesenfläche ausgebildet werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ~~im Mischgebiet zu mindestens 50 % und im Allgemeinen Wohngebiet~~ zu mindestens 80 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist je angefangene 300 m^2 ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flächen bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB. Sie können bei der Herstellung des öffentlichen Straßenlandes für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

8. Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO - Neue Bundesländer)

8.1. Werbeanlagen

Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. An Giebelseiten darf die Oberkante der Dachsparren in der Flucht der Außenwand nicht überschritten werden.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbung mit wechselndem Licht
- Bandenwerbung und Werbung an Einfriedungen
- Werbung auf Dachflächen oder mit Dachaufbauten
- Werbung in Grün- und Verkehrsflächen
- Markisen mit Werbeaufschriften in Obergeschossen.

8.2. Dachflächen, Satellitenempfangsanlagen, Solarkollektoren und Windkraftanlagen

Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 30^0 - 48^0 (Altgrad). Die zulässige Dachneigung von freistehenden Nebenanlagen beträgt 15^0 - 48^0 (Altgrad). Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Mansarddächer **auszuführen**.

Dachflächen sind einzudecken mit
- ausschließlich nichtreflektierenden Materialien und
- mit hellroten bis dunkelroten Dachsteinen.

Nichtspiegelnde Solarkollektoren und Windkraftanlagen sind zulässig. Anlagen zum Empfang von Satellitensendern sind auf Dächern unzulässig.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit Neigungen von mindestens 38^0 zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben einer Dachfläche darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

Anlagen zum Empfang von Satellitensendern sind nur zulässig an Fassaden, die vom Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

8.3. Beleuchtung

Die Beleuchtung von Gebäuden und Freiflächen muß zu den Verkehrswegen hin blendfrei sein. Nachbargrundstücke sollen nicht störend beeinträchtigt werden. Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen eine Lichtpunkthöhe von 14,00 m nicht überschreiten.

8.4. Materialien und Farben

Bei der äußeren Gestaltung der Gebäude sind grelle, leuchtende Farben, glänzende, spiegelnde oder reflektierende Oberflächenmaterialien (z.B. Sonnenreflexionsverglasung für Fenster) unzulässig. Schwarze oder anthrazitfarbene Fassadengestaltungen sind unzulässig.

Zäune sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m als senkrechte Naturholzlattenzäune, als Eisenzäune mit senkrechten Stäben oder als Hecken auszuführen. Mauern als Einfriedung sind glatt zu verputzen oder mit Natursteinen auszuführen oder zu verblenden. Die Mauern sind durch Steinplatten, Tonplatten oder Ziegel abzudecken.

9. Frühere Festsetzungen

Alle früheren bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geänd. durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1990 (BGBl. I S. 1080)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1989 (BGBl. I S. 1461)

Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766)

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl I S. 929)

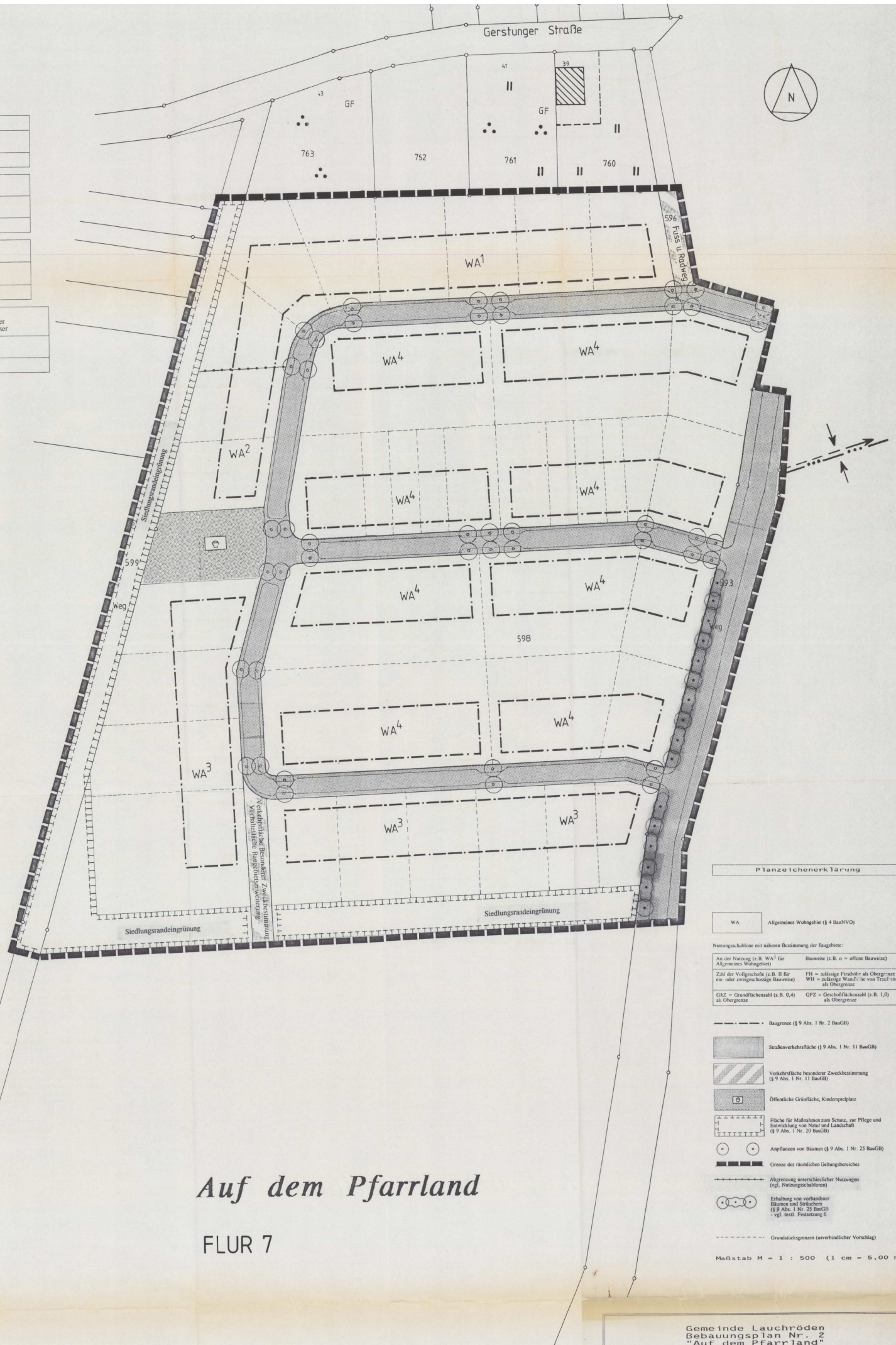
Einführungsgesetz zur BauO vom 20. Juli 1990 (GBl. I S. 950)

Umweltrahmengesetz vom 29. Juni 1990 (GBl I S. 649), zul. geändert durch gesetz vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2634) und nachfolgende Verordnungen

Hinweis

Bei Erd- und Bauarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie beispielsweise Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen und dunkle Erdverfärbungen) zu rechnen. In diesen Fällen ist das "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutz - ThDSchG)" vom 07.Januar 1992 (GVBl. Thür. Nr.1/1992 v. 10.01.1992) zu beachten.



Auf dem Pfarrland

FLUR 7

Pflanzeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungsschablone mit näheren Bestimmung der Baugebiete:

Art der Nutzung (z.B. WA^1 für Allgemeines Wohngebiet)	Bauweise (z.B. o = offene Bauweise)
Zahl der Vollgeschoße (z.B. II für ein- oder zweigeschossige Bauweise)	FH = zulässige Firsthöhe als Obergrenze WH = zulässige Wandhöhe von Traufseiten als Obergrenze
GRZ = Grundflächenzahl (z.B. 0,4) als Obergrenze	GFZ = Geschoßflächenzahl (z.B. 1,0) als Obergrenze

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (vgl. Nutzungsschablonen)
- Erhaltung von vorhandenen Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - vgl. textl. Festsetzung 6
- Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag)

Maßstab M = 1 : 500 (1 cm = 5,00 m)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 18.06.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und durch Abdruck in der ..... (Zeitung/in amtlichen Verkündungsblatt) am ..... erfolgt.

Die zur Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist von ..... bis ..... durch öffentliche Auslegung und am ..... in Form einer öffentlichen Versammlung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ..... bis ..... während der Dienststunden im Rathaus, Zi. ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) / in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist in der Zeit von ..... bis zum ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) / durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... gebilligt.

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Lauchröden, den

Siegelabdruck:

Fey, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: bestätigt.

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Lauchröden, den

Siegelabdruck:

Fey, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) / in der Zeit von ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Lauchröden, den

Siegelabdruck:

Fey, Bürgermeister

Der Katasterpläßige Bestand am ..... sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

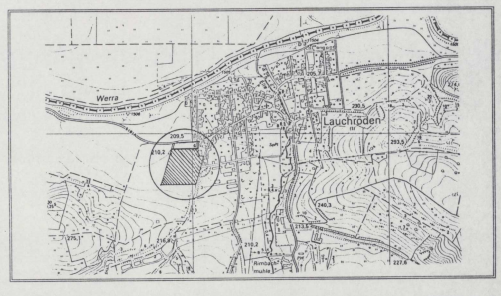
Eisenach, den

Siegelabdruck:

Leiter des Katasteramtes

Gemeinde Lauchröden
Bebauungsplan Nr. 2
"Auf dem Pfarrland"

ENTWURF - MAI 1992
Fassung der 2. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB



Entwurfsverfasser:

SOG Büro für Städtebau, Orts- gestaltung und Grünordnung
Dipl.-Ing. Städtebauarchitekt Günther Ingold
Schulstraße 16 · 3501 Niestetal-Heiligenrode
Telefon (05 61) 52 81 03 · Telefax (05 61) 52 81 23

gez. D.H.
gef. G. Ingold