BEBAUUNGSPLAN 2 "UNTERFELD" GEMEINDE GERSTUNGEN

ÄNDERUNG DES TEILGEBIETES "ALLGEMEINES WOHNGEBIET"

PLANZEICHNUNG

Satzung

der Gemeinde Gerstungen über den Bebauungsplan Nr.2
Kreis: Eisenach
Land: Thüringen

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) , Baunutzungsverordnung (BauNVO) ,
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zum Zeitpunkt der Auslegung
bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung .

Als verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes gelten:
- Teil A: Planzeichnung mit Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- Teil B: Begründung zur Planzeichnung

Festsetzungen durch Text und Planzeichen

Textteil

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Wohngebiet

1. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Bauliche Anlagen mit allgemeiner Versorgungsfunktion gemäß § 14 (2) BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen und auch auf den Grünflächen angeordnet werden.

2. **Stellplätze und Garagen**

2.1 Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen im Gegensatz zu offenen Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 Bau GB in Verbindung mit § 14 Bau NVO) und unter Berücksichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen nach § 6,7 Thür. BO errichtet werden.

2.2 Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung (Fassade, Dacheindeckung, usw.) dem Hauptbaukörper anzupassen.Hier sind auch begrünte Flach- oder Pultdächer zulässig.

3. **Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

3.1 Vorhandene landschaftsgerechte Gehölze sind soweit als möglich zu erhalten und zu schützen (bei Bauarbeiten nach DIN 18320).

3.2 Die eingezeichneten geplanten Bäume sind in ihren Standorten nicht exakt verbindlich sondern nur ungefähr.

3.3 Auf den eingezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchen sind auf je 100 m² je 2 großkronige Bäume sowie zusätzlich 40 Sträucher zu setzen. Die Gehölze sind aus der potentiellen natürlichen Vegetation auszuwählen.

3.4 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ein landschaftsgerechter großkroniger Baum zu pflanzen. Dazu gehören auch Obstbaum-Hochstämme. Die Bäume der Festsetzungen (3.2), (3.3) zählen dabei mit.

4. **Verkehrsflächen**

4.1 Befindet sich die Fahrbahnkante direkt an der Grundstücksgrenze, ist ein 0,5m breiter Streifen von Einzäunungs-Stützmauern freizuhalten.Hinterbeton der Randbefestigung und Straßenbeleuchtungsanlagen sind in diesem Bereich zu dulden.

4.2 Böschungen sind von den öffentlichen Verkehrsflächen aus in den Grundstücken zu dulden, soweit es zur Anpassung des Geländes an die Strassenoberfläche erforderlich ist.

5. **Dächer**

5.1 Dachform
Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Knüppelwalm zulässig. Pultdächer mit gleichen Neigungen zu beiden Seiten sind ebenfalls zulässig. Die Firstrichtung kann frei gewählt werden.

5.2 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen höchstens zwei Drittel der Länge des Daches haben. Ihre Höhe darf ein Drittel der Dachhöhe (gemessen von der Traufe bis zum First) nicht übersteigen und höchstens 1,50m betragen. Der seitliche Abstand von den Ortgängen muß mindestens 1,50m groß sein.

5.3 Dachfarbe und Material

Für die geneigten Dachflächen sind nur durchgefärbte Dachpfannen im Farbton bereich naturrot bis kupferbraun zulässig.

6. **Fassaden**

Die Außenwände der Fassaden sind als Mineralputzfassaden oder Holzfassaden zu gestalten. Die Fassadenverkleidung aus Asbest, Kunststoff und Schiefer ist nicht zulässig.

7. **Einfriedungen**

Zäune und Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Holzzäune (Lattenzäune mit senkrechter Lattung, Jägerzäune), als Hecken und als Maschendrahtzaun innerhalb der Hecke zulässig. Sockel aus ortstypischen Gesteln sind bis zu einer Höhe von 30 cm möglich.

Gewerbegebiet

siehe Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes

Planzeichenerklärung
(PlanzV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung**

WA — Allgemeines Wohngebiet
GE — Gewerbegebiet

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Wohnungen pro Haus bzw. Doppelhaushälfte
max. Grundflächenzahl GRZ	max. Geschoßflächenzahl GFZ
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Dachform / Dachneigung als Höchst-Mindestmaß
Bauweise	
max. zulässige Firsthöhe FH	max. zulässige Traufhöhe TH

3. **Bauweise, Baugrenzen**

Nur zulässige Bebauung

O — Offene Bauweise
ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baulinie
Baugrenze

6. **Verkehrsflächen**

Strassenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Verkehrsflächen sonstiger Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich
P — Öffentliche Parkfläche
A — Fußweg

9. **Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

13. **Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

Anpflanzung von Bäumen
Anpflanzung von Sträuchern
Erhaltung von Bäumen

15. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Spielplatz
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SD — Satteldach
D — geneigtes Dach

Nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise
- keine Festsetzungen -

1. **Grenzen**

Flurgrenze
Flurstücksgrenzen, vorhanden
Flurstücksbezeichnung
Geplante Flurstücksgrenzen
Vorhandene Wohn- und Nebengebäude
Gesetzliche Hochwassergrenzen
Tatsächliche Hochwassergrenzen

2. **Archäologische Funde**

Aus Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmalen, Steinsetzungen,Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen.

3. **Befestigung von Flächen**

3.1 Oberflächenwasser ist, soweit es möglich und vernünftig ist, auf den Grundstücken zu versickern. Darüber hinaus soll es möglichst in das Feuchtbiotop geleitet werden.

3.2 Es sind Regenwasser-Auffangbehälter (Regentonnen, Zisternen o.ä.) mit den entsprechenden Anschlüssen vorzusehen in einer Größe von 1l Fassungsvermögen je m² Dachfläche.

2.3 Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sie sind, soweit es möglich und vernünftig ist, so zu gestalten, daß möglichst viel Regenwasser versickern kann (Schotterrasen, Gittersteine, Lochsteine, großfugige Pflaster u. ä.).

VERFAHRENSVERMERKE

a. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.06.96 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Beschluß- Nr. 87-06/1996
Der Änderungsbeschluß wurde am 19.07.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Gerstungen, den 22.9.1997 — Bürgermeister

b. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.09.97 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 06.10.97 bis zum 06.11.97 öffentlich ausgelegt.

Gerstungen, d. 15.9.1997 — Bürgermeister

c. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.08.1997 übereinstimmen.
(Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.)

Eisenach, 01.10.1997 — Katasteramt

d. Die Gemeinde Gerstungen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 9.10.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.09.97 als Satzung beschlossen.

Gerstungen, d. 13.10.1997 — Bürgermeister

e. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... unter Aktenzeichen ..... gemäß § 11 Abs. 1 Bau GB genemigt.

NICHT ERFORDERLICH

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Höhere Verwaltungsbehörde

f. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme nach § 12 1.Halbsatz BauGB wurde am 7.11.UND 21.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist somit ab 21.11.97 rechtsverbindlich.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gerstungen, den 19.11.1997 — Bürgermeister

ENTWURF 01

Bebauungsplan 2

"Unterfeld"

Maßstab: M1:500
Blatt Nr. : 2

Planzeichnung des Teilgebietes " Allgemeines Wohngebiet "

Gezeichnet:
Datum der Planausarbeitung:
Bearbeitet:
Datum der letzten Änderung 06.10.97

Planung:
Planungsbüro Bogen & Schmiga
Diplomingenieure
Bahnhofsstrasse 40
99817 Eisenach
im Auftrag der Gemeinde Gerstungen