

Präambel

Satzung der Gemeinde Lauchröden über den Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Pfarrland“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2554), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschn. II Nr. 1 des Eingetragenen Verzeichnisses vom 21. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122), sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 26. 11. 1992 und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „Auf dem Pfarrland“ erlassen:

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Vdg. m. § 1 Abs. 9-9 BauVO)
Nicht zulässig sind:
- im Allgemeinen Wohngebiet: Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhen und Steilung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 3 u. 17 Abs. 1 BauVO)
Die Wandhöhe gilt als Maß von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachfläche oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei geneigten Geländeoberflächen ist das im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; bei gestuften Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Dachflächen werden nicht eingerechnet. Sockel dürfen maximal 0,50 m (gemittelt) hoch sein. Dächer dürfen nicht höher als 0,80 m (gemittelt) sein.
Ausnahme: Die Höhe der Wand darf bei:
- Geschosshöhen um 0,1 und die
- Geschosshöhenzeit um 0,3 bis maximal 1,2 erhöht werden für Wohngebäude, die bestehend angebaut sind (mitig. stehende Gebäude in Baugruppen bei Einzelbebauung). Dabei darf der ursprünglich erforderliche Anteil an Begrünungsmaßnahmen 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, vollverglasen Wintergärten und Balkonen überschritten werden.
- Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauVO u. § 83 BauO)
Nebenanlagen und Einrichtungen für Klientenhaltung sind nur zulässig, soweit sie nicht für die erwartungsmäßige Klientenhaltung oder -sucht dienen.
Stellplätze, Carports und Garagen sind auf notwendigen Grundstücksflächen nicht zulässig. Bei Gemeinschaftsanlagen ist je angelegte 4 Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbau zu pflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mindestens 2 m breite Pflanzensäume zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze nebeneinander angeordnet werden. Im Wurzelbereich von Bäumen ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² vorzusehen, 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 Grundstücken auszuführen. Bei Stellplätzen, Carports oder Garagen in Gruppen ist jeweils je angelegte 4 Einheiten ein einheimischer großkroniger Baum zu pflanzen. Stellplätze sind möglichst zu bepflanzen.
Grundstückszufahrten und -wege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Die befestigten Freiflächen wie Zufahrten, Wege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Verlegearbeiten wie großformatig verlegtem Plaster oder auszubilden.
Scheitende 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
- 1,50 m Höhe im Mittel über Oberkante Gelände gemessen nicht über scheitern und aus:
- Holz, Schemmwerkwerk oder verputztem Mauerwerk erstellt werden
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsflächen sind so auszubauen, daß die vorhandene Höhenlage und das natürliche Gelände möglichst unverändert bleiben. Der vorhandene Höhenweg ist zu erhalten, seine Vegetationsbedeckung ist zu erhalten, zu sichern und dauerhaft zu pflegen.
Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist für den motorisierten Verkehr zu sperren. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Vorhoffläche Baugrubenerweiterung“ ist nur im erforderlichen Umfang auszubauen.
- Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Befestigte Freiflächen wie Stellplätze und Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenebenen (z. B. Flusingsplattensystem, wassergebundene Decken, großformatig verlegtes Plaster mit mind. 2,5 cm Verlegetiefe, usw.) auszubauen. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.
Es ist zulässig, anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, auszufließen zu lassen oder zu entsorgen (z. B. durch Regenwasser- oder Hausentwässerungssysteme). Eine Versickerung auf dem Grundstück ist zu vermeiden und wasserrechtliche Vorschriften sind entgegenzuhalten.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzengrenzen und Pflanzengrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB i. V. m. § 83 BauO)
Für die zeitlich und räumlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die festgesetzten Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Hecken auszuführen.
Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern entlang des vorhandenen Weges (Parzelle 523) ist zu sichern und zu erhalten. Abgängige Vegetation ist zu ersetzen. Bei Bauausführung sind Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen.
Die durch Pflanzungen festgesetzte Siedlungsrandbegrenzung ist als Grünstreifen mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern zu bepflanzen. Es sind je 100 m² Pflanzfläche der Siedlungsrandbegrenzung mindestens ein Baum und 30 Sträucher anzupflanzen. Dabei können bis zu 10% der Siedlungsrandbegrenzung als Weidenfläche ausgebaut werden.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80% grünheitsreich anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist je angelegte 300 m² ein einheimischer Laubbau anzupflanzen.
Je angelegte 5 Park- oder Stellplätze ist ein einheimischer großkroniger laubbewandernder Baum zu pflanzen. Diese sind nicht auf andere Pflanzungen anzureichen.
- 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 Straßenoberkante zulässig festgesetzt als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB. Sie können bei der Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.
- 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 Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten. An Gebäuden darf die Oberkante der Dachsparren in der Fläche der Außenwand nicht überschritten werden.
Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:
- Werbung mit wechselndem Licht
- Bandwerbung und Werbung an Einfriedungen
- Werbung auf Dachflächen oder mit Dachaufbauten
- Werbung in Grün- und Verkehrsflächen
- Markisen mit Werbeschriften in Obergeschossen.
8.2. **Dachflächen, Satellitenempfangsanlagen, Solarkollektoren und Windkraftanlagen**
Die zulässige Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 30° - 48° (Abgr.). Die zulässige Dachneigung von Nebengebäuden beträgt 15° - 48° (Abgr.). Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Mansarddächer auszuführen.
Dachflächen sind einzudecken mit:
- ausschließlich nichtreflektierenden Materialien und
- mit holzarten dunklen Dachziegeln.
Nichttragende Solarkollektoren und Windkraftanlagen sind zulässig. Anlagen zum Empfang von Satellitensendern sind auf Dächern unzulässig.
Dachgebäude sind nur bei Dächern mit Neigungen von mindestens 30° zulässig. Die Gesamthöhe der Dachgebäude sowie die Fläche der Außenwand ist der Breite der jeweiligen Dachfläche begrenzt.
Anlagen zum Empfang von Satellitensendern sind nur zulässig an Fassaden, die vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.
8.3. **Beleuchtung**
Die Beleuchtung von Gebäuden und Freiflächen muß so den Verkehrswegen hinblendet sein. Nachbargrundstücke sollen nicht störend beleuchtet werden. Beleuchtungsanlagen auf öffentlichen und privaten Flächen dürfen eine Lichtpunkthöhe von 14,00 m nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Gebäuden und Freiflächen muß so den Verkehrswegen hinblendet sein. Nachbargrundstücke sollen nicht störend beleuchtet 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 Oberflächenelemente (z. B. Sonnenreflektoren, Glanzlacke, Folien) unzulässig. Schwarze oder antraktive Fassadenbeschichtungen sind unzulässig.
Zäume sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m als senkrechte, halbrunde, zäune, als Eisenzäune mit senkrechten Stäben oder als Hecken auszuführen. Mauern als Einfriedungen sind glatt zu verputzen oder mit Naturstein auszuführen oder zu verkleiden. Die Mauern sind durch Steinplatten, Tonplatten oder Ziegel abzudecken.
9. **Frühere Festsetzungen**
Alle früheren bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Rechtsgrundlagen

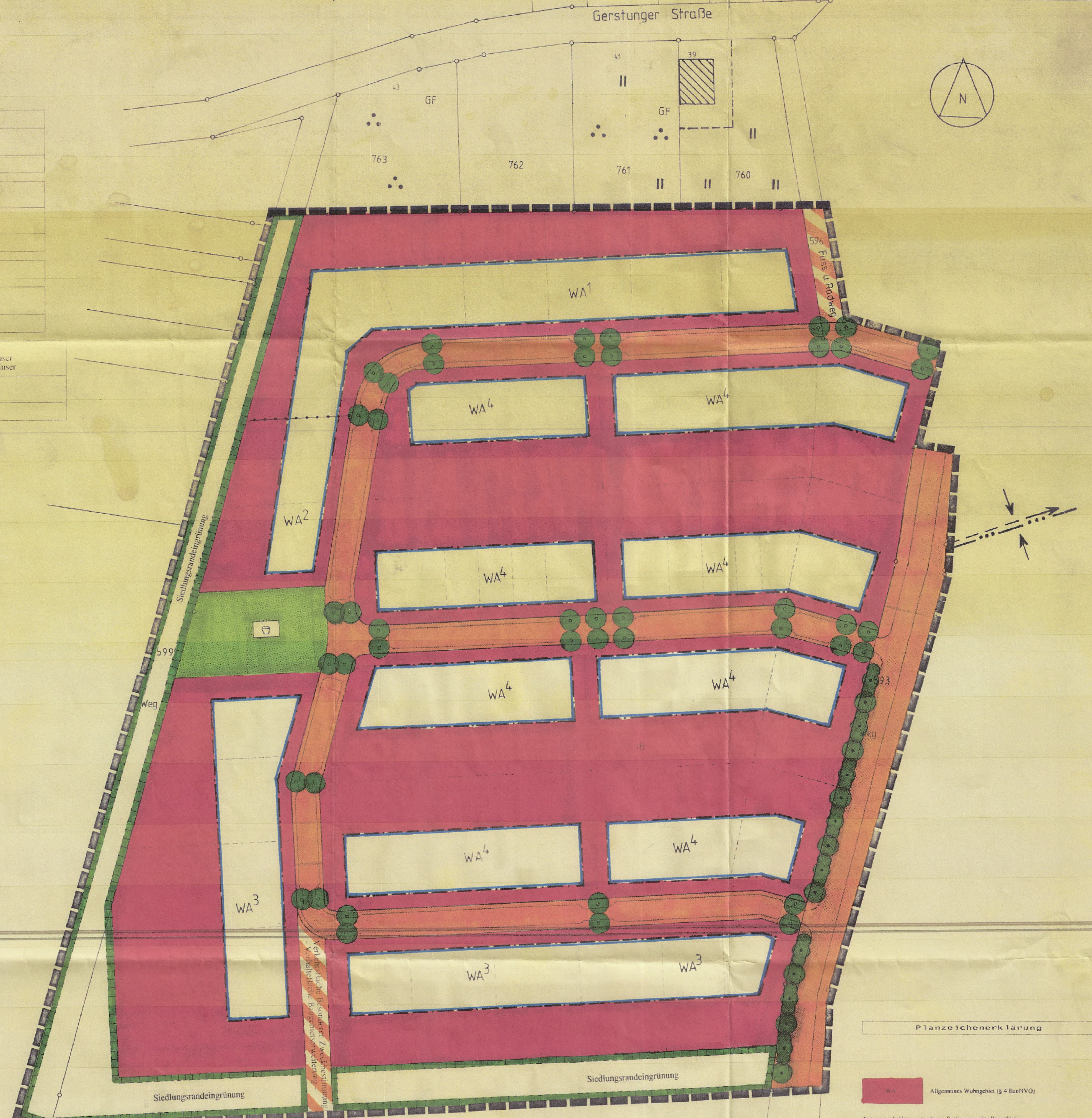
Baugesetzbuch (BauGB) (i. F. v. 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2554), zuletzt geändert durch Gesetz v. 23. Juli 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschn. II Nr. 1 des Eingetragenen Verzeichnisses vom 21. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes v. 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122))
Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1990 (BGBl. I S. 152) mit Änderung durch den Eingetragenen v. 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1124)
Baumordnungsgesetz (BaumOG) v. 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
Baumordnungsgesetz (BaumOG) in der Fassung des Gesetzes v. 25. Juli 1991 (BGBl. I 1991 S. 1726)
Gesetz über die Bauordnung (BauO) v. 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 929)
Einfriedungsgesetz (EinfriedG) v. 20. Juli 1990 (BGBl. I S. 930)
Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO) vom 24. Juli 1992 (GVBl. S. 303)

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



Pflanzzeichenklärung

■ Allgemein. Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Netzungsschablone mit näherer Bestimmung der Baugruppe:

Art der Nutzung (z. B. WA ¹ für Allgemein. Wohngebiet)	Bauweise (z. B. o = offene Bauweise)
Zahl der Vollgeschosse (z. B. II für ein- oder zweigeschossige Bauweise)	FH = zulässige Füllhöhe als Obergrenze WH = zulässige Wand- / lie von Trauf- / stein als Obergrenze
GRZ = Grundflächenzahl (z. B. 0,4) als Obergrenze	GFZ = Geschosflächenzahl (z. B. 1,0) als Obergrenze

■ Baugruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche, Kinderspielfeld

■ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (vgl. Nutzungsbezeichnungen)

--- Erhaltung von vorhandenen Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB - vgl. auch Festsetzung 6)

--- (Grundstücksgrenzen (unverbindlicher Vorschlag))

Maßstab M = 1 : 500 (1 cm = 5,00 m)

Auf dem Pfarrland
FLUR 7

Verfahrensmerkmale

- Auftrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Gemeindevertretung vom 26. 11. 1992. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern.
- Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern.
- Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern.
- Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern.
- Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern.

Gemeinde Lauchröden

Bebauungsplan Nr.2 "Auf dem Pfarrland"

Projekt: S 02. 03

Entwurfsvorstellung: SOG Büro für Städtebau, Orts-gestaltung und Grünordnung, Dipl.-Ing. Städtebauarchitekt Günther Ingold

gezeichnet: D.H., gef. J. H.

Entwurfsvorstellung: Schutzstraße 16 - 3501 Nestel-Hellengraben, Telefon (05 61) 52 81 - Telefax (05 61) 52 81 23

Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen: 210-462120-634-430, 14. April 1993, Weimar, den

Verfahrensvermerke: Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem 21.01.1993 bis 16.11.1993 durch öffentliche Auslegung im Bebauungsplanverfahren zu erörtern.