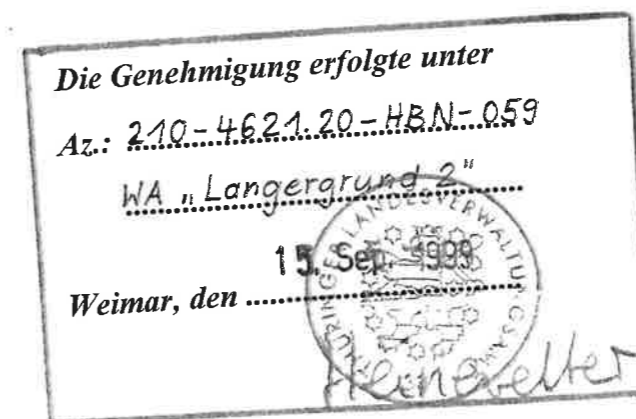


# BEBAUUNGSPLAN M 1:500

WOHNGEBIET "LANGERGRUND 2"

GEMEINDE NAHETAL-WALDAU

ORTSTEIL HINTERNAH



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Wohnbauflächen

- 1.1.3. **WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 Abs. 1,2 BauNVO\*

\*Kleintierhaltung + dazugehörige Baulichkeiten sind zulässig

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Geschosflächenzahl § 20 BauNVO

**0,7** Allg. Wohngeb. WA GFZ 0,7

- 2.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

**0,4** Allg. Wohngeb. WA GRZ 0,4

- 2.7 Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

**II** maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß mit 2/3 der Grundfläche >= 2.30 m)

- 2.8 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß § 18 BauNVO

**TH** hangseitig <= 4,00 m über gewachsenem Gelände, wie im Schnitt A-A dargestellt

Die Traufhöhe TH wird definiert als Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und Dachhaut bezogen auf Oberkante hangseitig unreguliertes Gelände.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 **o** offene Bauweise § 22 Abs. 1,2 BauNVO

- 3.1.1 **ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 3.5 **---** Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

### 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- entfällt -

### 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- entfällt -

### 6. Verkehrsflächen

- 6.1 **□** Straßenverkehrsflächen

- 6.2 **—** Straßenbegrenzungslinie

### 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- entfällt -

### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-  Wasserversorgungs- und Abwasserleitung

-  Sammelkleinkläranlage, befahrbar

-  Mischwasserkanal, vorhanden

-  Hydrant, vorhanden

### 9. Grünflächen

- p** private Grünfläche

- o** öffentliche Grünfläche/Verkehrsbegleitgrün

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 0.1 Gestalterische Festsetzungen

- 0.1.1 Die Gebäudestellungen sind in den einzelnen Grundstücken nur beispielhaft eingetragen. Es ist bei der Gestaltung der Gebäude jedoch der dörflich-ländliche Charakter zu wahren.

- 0.1.2 Einfriedungen  
Geplante Einfriedungen sind wie folgt auszubilden:

1. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen Holzzaun oder Pflanzung bis max. 1,50 m Höhe über Geländeoberkante. Ein Maschendrahtzaun ist unzulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind auch in verputztem Mauerwerk, in Naturstein oder Beton zulässig. Farbbehandlung der Holzzäune nur mit naturfarbenen Lasuranstrichen, farbige filmbildende Anstriche können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

2. Zwischen den einzelnen Grundstücken: Einfriedung bis max. 1,50 m Höhe mit Hinterpflanzung bzw. pflanzliche Abgrenzung.

3. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedung mind. 1,50 m zurückzusetzen, um Platz für die Schneelagerung zu erhalten.

4. Dem dörflich-ländlichen Charakter ist bei der Gestaltung der Einfriedungen Rechnung zu tragen.

- 0.1.3 Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen und als Einzelbaukörper von der öffentlichen Verkehrsfläche min. 5,0 m zurück zu setzen.

- 0.1.4 Baukörper:  
Winkelbauten einschließlich Verbindungsbauten können auf allen Grundstücken zugelassen werden, soweit die Festsetzungen eingehalten werden. Die Nebenfürstichungen sollen rechtwinklig zu den Hauptfürstichungen verlaufen.

- 0.1.5 Dachneigungen DN = 38° bis 45°

- 0.1.6 Hauptfürstichung ist verbindlich vorgeschrieben

- 0.1.7 Dachformen:  
Satteldächer (SD) sowie satteldachähnlich zusammengesetzte Dachformen. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.

- 0.1.8 Dachdeckungsmaterial:  
Ziegel und Dachsteine in Rottönen

- 0.1.9 Dachaufbauten sind zulässig, die Einzellänge darf max. 1/4 der Hauslänge nicht übersteigen.

- 0.1.10 Die Farbgestaltung der Gebäude und Bauwerke ist der umgebenen Bebauung anzupassen. Der dörflich-ländliche Charakter darf nicht gestört werden. Besondere Auflagen können im Einzelfall noch gestellt werden.

### 0.2 Bauordnungsrechtliche und sonstige Festsetzungen

- 0.2.1 Mindestabstand zwischen Baugrenze und Fahrbahnrand öffentliche Erschließungsstraße (außer Schrägenseiten von Aufweitungen bzw. Einengungen) >= 3 m.

- 0.2.2 Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten Bereiche zulässig, soweit die Abstandsflächen nach ThürBO eingehalten werden. §15 BauNVO bleibt von dieser Regelung unberührt.

- 0.2.3 Die Oberfläche des Grundstücks soll erhalten bleiben, damit eine Störung des Landschaftsbildes vermieden wird (§9 Abs. 2 ThürBO). Ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.

- 0.2.4 Die geplanten Grundstücksgrenzen sind als Leitlinie gedacht und können verändert werden, falls es für die Entwicklung des Baugebietes erforderlich erscheint.

### 0.3 Grünordnerische Festsetzungen

Als Grünordnerischer Bestandteil zum B-Plan gilt Anlage 2.


10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
- entfällt -

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen  
- entfällt -

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft  
- entfällt -

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- 13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern


-  Bäume anpflanzen entspr. des Maßes der Textfests.  
Sträucher anpflanzen -.-

- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

-  Anpflanzen von Sträuchern

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen  
- entfällt -

### 15. Sonstige Planzeichen

- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 15.14  geplante Grundstücksgrenzen

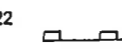
- 15.16 **205/28** vorhandene Flurstücksnummern

- 15.17  bestehende Gebäude, aus Katasterblatt

- 15.19  vorh. Gebäude, lagemäßig, nicht eingemessen

- 15.20 **16.69** Geländehöhen, Angaben um 400 m ü. HN gekürzt

- 15.21  Fürstichung (parallel zum Hang)

- 15.22  Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Erweiterung der bisherigen Ortsrandes

### 16. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Bauweise
zusätzliche Angaben (Dachneigung)	

Als Grünordnerischer Bestandteil zum B-Plan gilt Anlage 2.

Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V. m. §§8 und 20 c BNatG und §§ 5.7, 8 und 30 VorThürNatG

- 0.3.1 Die vorhandenen Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen jeder Art und vor Verlust zu schützen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen oder Verluste sind zu ersetzen. Bei Entfernungen von Starkbäumen ist Ersatz im Verhältnis 1:3 (Anzahl Gehölzfällung / Anzahl Neupflanzungen) zu schaffen.

- 0.3.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser der Grundstücke ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

- 0.3.3 Befestigte Flächen (Zufahrten und sonstige Hofflächen) auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig durch Verwendung von weitfugig in Kies- und Sandbett zu verlegende Platten oder Pflasterungen, mit Beton-Rasenplatten oder Schotterausführung mit wassergebundener Decke anzulegen. Diese Teilversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

- 0.3.4 Das Anpflanzen einheimischer Straucharten z.B. zum Hinterpflanzen der Einfriedung und als Pflanzpflicht entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin ist als 3-reihige Hecke (Pflanzenabstand 50 cm, jeweils in Gruppen von min. 4-5 Exemplaren einer Art) auszuführen. (Pflanzenliste Bäume und Sträucher in der Begründung zum B-Plan)

Grünordnerische Gestaltung der Grundstücke gem. § 9 Abs. 1 u.2 ThürBO i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB

- 0.3.5 Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten.

- 0.3.6 Auf den privaten Baugrundstücken sind mindestens je 100 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche 2 hochstämmige Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, zu pflanzen und zu unterhalten. Erhaltene vorhandene Bäume und Ersatzpflanzungen nach Punkt 0.3.1 werden auf dieses Maß der Bepflanzung angerechnet.

- 0.3.7 Ziersträucher können in räumlicher Beziehung zu den Baulichkeiten gepflanzt werden. Das Pflanzen von standortfremden Nadelgehölzen soll die Ausnahme bleiben und aus ökologischen und gestalterischen Gründen maximal 10 % Anteil an den Gehölzen nicht überschreiten.

- 0.3.8 Die Gestaltung der Grundstücke, insbesondere am westlichen Außenrand des Baugebietes, soll einen möglichst naturnahen Charakter aufweisen, damit sich im Zusammenhang mit den Außenbereichsflächen ein neuer Ortsrand mit harmonischem Übergang zur freien Landschaft entwickeln kann.

### 0.4 Sonstige Festsetzungen

Alle häuslichen Abwässer sind über eine gemeinsame Kleinkläranlage nach DIN 4261, T 2 zu leiten.

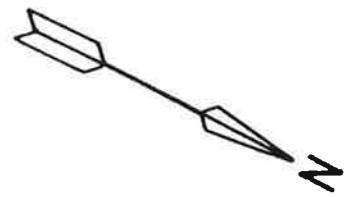
## RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 21241)
- Baunutzungsverordnung (BauNV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466))
- Pflanzzeichenverordnung 1990 - v. 18.12.1990 (BGBl. 1991. I S. 58)
- Gesetz über die Thüringer Bauordnung (ThürBO) v. 03. Juni 1994 (GVBl. S. 521)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12. März 1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geänd. durch Art. 6 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG-v. 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2110) Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) v. 28.01.93 (GVBl. S. 57) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.01.1999 (GVBl. S. 11)

Die Genehmigung erfolgte unter

Az.: 210-4621.20-HBN-059

0,4	0,7
SD	o ED
DNG 38° - 45°	



**SCHNITT A-A**

