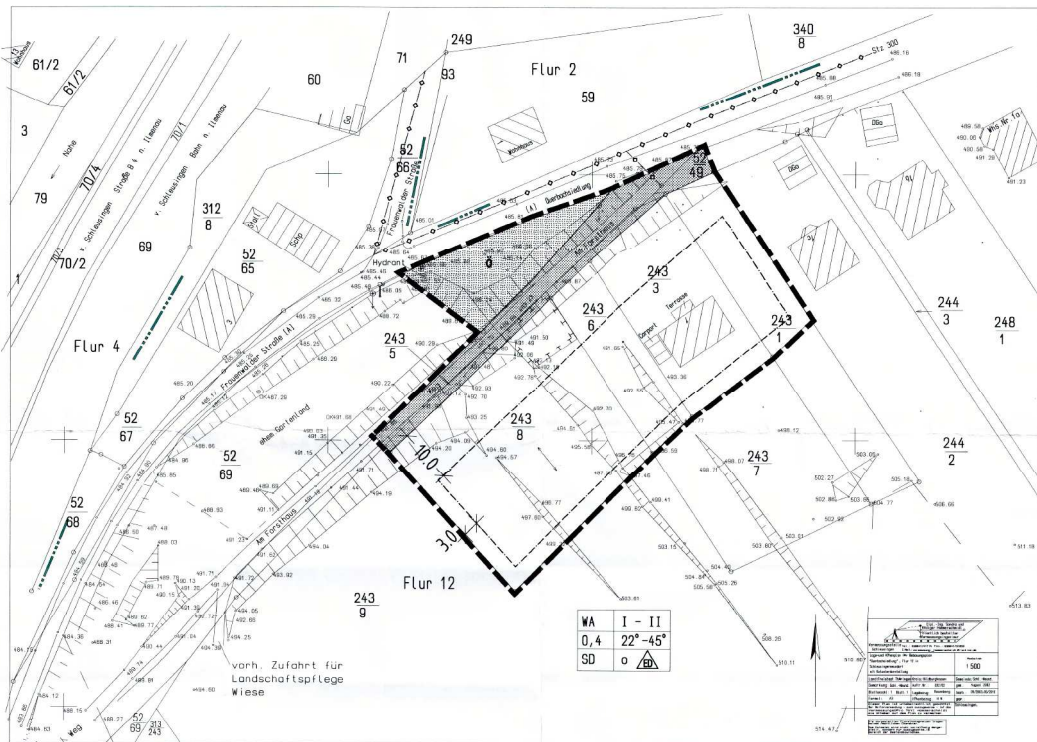


1. Änderung B-Plan Wohngebiet "Querbachsiedlung" Schleusingerneundorf

in der Gemarkung Schleusingerneundorf, Flur 12, Gemeinde Nahetal-Walau M. 1: 500

Flurstücknummer 243/8, 243/6, 243/3, 243/5 sowie

Teilflächen von Flurstücknummer 243/1, 52/49 und 52/69



BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf Grund §§ 9 Abs.1 BauB und der BauWD wird folgendes festgelegt:
- Art der baulichen Nutzung**
 Wohnflächen
 Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1, 2, 3 BauWO
 Grundrisszahl § 19 BauWO
 Zulässige Grundrisszahl GRZ 0,4
 Zahl der Vollgeschosse (Z)
 mindestens ein, max zwei Vollgeschosse
 I - II
 - Bebauungs-, Bau- und Baugrenzen**
 offene Bauweise § 22 Abs. 1, 2 BauWO
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauWO
 - Verkehrsmittel**
 Wegeverkehrsflächen
 - Haftungsverhältnisse und Abwasserleitung**
 Anschlussabwasserleitung mit Anschlusschacht
 - Grünflächen**
 Grünfläche, öffentlich
 - Planungen, Nutzungspläne und Maßnahmen zum Schutz...**
 zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft!
 Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: vollständige Entfernung von unerwünschten Staudenknäulen (samt Wurzeln verbrennen)
 - Sonstige planrechtliche Festsetzungen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauB)
 Hauptfährtrichtung
 - Nachrichtliche Abgrenzungen**
 Grundstücksgrenzen
 Flurgrenzen
 Flurstücksummen
 Gebäude, eingeregnet
 - Nutzungsgebäude**
 Art der baulichen Nutzung
 Zahl der Vollgeschosse
 Grundrisszahl
 Dachform
 Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise**
 0.1 Offene Bauweise
 Es ist eine offene Bauweise (a) mit Einzel- und Doppelhäuserbauweise (ED) festgesetzt.
 Auf den Grundstücken, für welche Einzelhäuserbauweise vorgesehen ist, kann auch eine Doppelhäuserbauweise zugelassen werden.
- Einrichtungen**
 Geplante Einrichtungen sind wie folgt auszulegen:
 0.3.1 Einfriedigung bis max. 1,50 m Höhe mit und ohne Hinterpflanzung bzw. als planmäßige Abgrenzung
 Beschlossene Mauern sind unzulässig.
 0.3.2 Vor dem öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedigung mind. 1,50 m zurückzusetzen, um Platz für die Schneelagerung zu erhöhen.
 0.4 Garagen und Nebengebäude
 0.4.1 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der durch die Baugrenze festgelegten Bereiche zulässig, soweit die Abstandsflächen nach ThürBauV eingehalten werden.
 § 15 BauWO bleibt von dieser Regelung unberührt.
 0.5 Dachneigung
 0.5.1 Dachkörper:
 Winkelbauten einschließl. Verbindungsbauten können auf allen Grundstücken zugelassen werden, soweit die Festsetzung eingehalten werden. Die Nebenfriedungen sollen rechtswirksam zu den Hauptfriedungen verlaufen.
 0.5.2 Fassaden:
 Putz und Klinkerputzflächen
 0.5.3 Dachneigung Hauptgebäude: $22^\circ \leq \alpha \leq 45^\circ$
 0.5.4 Hauptfährtrichtung ist verbindlich vorgeschrieben
 0.5.5 Dachformen:
 Satteldächer (SD) sowie seltendachbühnenartige zusammengesetzte Dachformen. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.
 0.5.6 Dachdeckungsmaterial:
 Ziegeln und Dachziegel in Rotönen
 0.5.7 Dachaufbauten sind zulässig, die Einzellänge darf max. 1/4 der Hauptlänge nicht übersteigen.
- Grenznormen**
 0.6.1 Für eine voll versiegelte Fläche von > 80 m² sind ein Stück nachfolgender Laub- oder Däsbäume zu pflanzen:
 Platanen (Platan), Ahorn (Acer), Linde (Liriodendron), Bergahorn (Acer glutinosum), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Weissdorn (Viburnum opulus), Felsenbirne (Amelanchier), Wildapfel (Malus sylvestris), Schlehdorn (Prunella spinosa), Kirschlorbeer (Prunella domestica), Kirsche (Prunella avium), Kirschlorbeer (Prunella domestica), Birnbaum (Malus domestica), Bergahorn (Acer glutinosum), Ahorn (Acer), Linde (Liriodendron), Bergahorn (Acer glutinosum), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Weissdorn (Viburnum opulus), Felsenbirne (Amelanchier), Wildapfel (Malus sylvestris), Schlehdorn (Prunella spinosa), Kirschlorbeer (Prunella domestica), Kirsche (Prunella avium), Kirschlorbeer (Prunella domestica), Birnbaum (Malus domestica).
 0.6.2 Vollständige Entfernung von ähnlichen Staudenknäulen (samt Wurzeln) (Verbrennen)
 0.6.3 befestigte Flächen (Zuflurten, Holzbohlen, etc.) auf privaten Grundstücken sind wasserundurchlässig zu gestalten
 0.6.4 unversiegelte Oberflächen (Pflaster, etc.) sind möglichst auf den Grundstücken zu vermeiden
 0.6.5 Sanierung einer neuem Zufahrts- bzw. Abbaus der vorhandenen (evtl. des Geltungsbereichs) durch den Eigentümer des Grundstückes 243/8 der Flur 12 - von Weg "Am Forsthaus" zum Fl. 12 - Nordost der Flur 12 auf eine Breite von ca. 3,50 m für Maschinen und Fahrzeuge der Landschafts- und Blümpflege
- Sonstige Festsetzungen**
 0.8.1 Mindestabstand zwischen Baugrenzen und Fahrbahnrand öffentliche Erschließungsstraße größer gleich 10 m
 0.8.2 Das Geländebauwerk (einschl. des Geländebauwerks) soll vollständig erhalten bleiben, damit eine Störung des Landschaftsbildes vermieden wird (§ 9 Abs. 2 BauB). Ausgenommen sind die Grundstücksfahrten. Die Festlegung der farblichen Erdgeschoss, ist im Nachwärtigen Bauaufsichtsbehörden/Gemeinde und Bauherren zu treffen. Dies gilt auch für die Festlegung der Firsthöhe.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2958)
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 121), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 488)
- Planbereichsverordnung (PlanB) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gesetz über die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 18.03.2004 (OVRB. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2011 (OVRB. S. 85)
- Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) vom 08.09.2009 (OVRB. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.12.2007 (OVRB. S. 267, 273)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3850), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. S. 3723)
- Thüringer Baugesetz (ThürBaUG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2004 (OVRB. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (OVRB. S. 889)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 18.08.1993 (OVRB. S. 501), i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.03.2003 (OVRB. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (OVRB. S. 446, 455)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntm. vom 25.08.2006 (BGBl. I S. 2757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3318)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 08.01.2003 (OVRB. S. 183)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.2004 (OVRB. S. 457252), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2007 (OVRB. S. 240)
- Regulator Bauangelegenheiten (RegBA) vom 15.03.2004 (BGBl. I S. 196)
- Kommunalplanungsgesetz (KommPl) i.d.F. vom 18.09.1997 (BGBl. S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2009 (BGBl. I S. 2953)
- Bundes-Bodenrechtsgesetz (BBodR) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2009 (BGBl. I S. 2231-2234)
- Thüringer Biotopschutzverordnung (ThürBiSchV) vom 13.04.2006 (OVRB. S. 101)

VERFAHRENSVERMERKE

1. PLANVERLEGE
 Es wird bezeugt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und (Bezeichnungen) sowie der (Gebäudebestand) mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von 28.09.2011 übereinstimmen. **Übereinstimmend** ist festgestellt.
 SA, am 28.09.2011
 Bürgermeister Schick

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Gemeinderat Nahetal-Walau hat am 11.05.2010 gem. § 9 Abs. 1 BauB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet "Querbachsiedlung" in Schleusingerneundorf beschlossen. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauB erfolgte vom 04.10.2010 bis 04.02.2011. Beschlusstext: 100/17/10
 Keine Anträge, Bedenken, Hinweise der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauB
 Nahetal-Walau, den 12.10.2011
 Bürgermeister

3. BETEILIGUNG TBV-BÜRGER
 Die Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 teilhaftig.
 Am 08.06.2011 wurde der B-Plan gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauB beschlossen.
 Beschlusstext: 218/23/11
 Nahetal-Walau, den 12.10.2011
 Bürgermeister

4. ANWINDUNGSBESCHLUSS
 Der Gemeinderat Nahetal-Walau hat am 12.09.2011 die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen, gem. § 3 Abs. 2, § 9 Abs. 6 BauB. Das Ergebnis wurde folgendermaßen festgestellt:
 Beschlusstext: 198/29/11
 Nahetal-Walau, den 12.10.2011
 Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Gemeinderat Nahetal-Walau hat am 12.09.2011 am 08.08.2011 gemäß § 19 der Thüringer Kommunalordnung und gemäß § 10 BauB die Satzung beschlossen.
 Beschlusstext: 250/26/11
 Nahetal-Walau, den 12.10.2011
 Bürgermeister

6. GENEHMIGUNG
 Dieser B-Plan ist gem. § 10 Abs. 2 BauB und § 3 ThürZustBauVO v. 22.04.06 durch den Beauftragten des Landesministeriums für Raumordnung, Landesentwicklung und Infrastruktur gem. § 42, 43 des Thüringer BauB mit Beschlusstext vom 14.07.2011
 Datum: 14.07.2011
 gezeichnet: J. U. 103 / S. 25 / 14/11
 Hilburghausen, den 12.10.2011
 Bürgermeister

7. BETRIFFSRISIKO
 Das teilzeitliche Auflegen wird mit Beschlusstext: 100/17/10
 Unterschrift: J. U. 103 / S. 25 / 14/11
 Nahetal-Walau, den 12.10.2011
 Bürgermeister

8. AUSFÜHRUNG
 Die Überwachung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser B-Pläne mit dem Willen des Gemeinderates Nahetal-Walau, spezifische Einbindung des Gesetzlichen vorgegebenen Verfahrens zur Aufstellung des B-Planes vorzubereiten.
 Nahetal-Walau, den 31.01.2012
 Bürgermeister

9. RECHTSKRÄFTIGE BEKANNTMACHUNG
 Die Erteilung der Genehmigung wurde am 30.01.2012 gem. § 10 BauB öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der B-Plan in Kraft. Jedermann kann den genehmigten B-Plan an diesem Tag in Aussicht der Gemeinde Nahetal-Walau in ihren Räumlichkeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.
 Nahetal-Walau, den 30.01.2012
 Bürgermeister

1. Änderung Bebauungsplan WA "Querbachsiedlung" Gemeinde Nahetal-Walau, OT Schleusingerneundorf

Landkreis Hilburghausen

Satzung 05. September 2011

angetragen durch: **planungs- und sachverwaltdienst** tätig + partner
Hilberg & Co. KG Schleusingen, Tel/Fax: (030864) 233054 / 41996

Planzeichnung mit Textteil