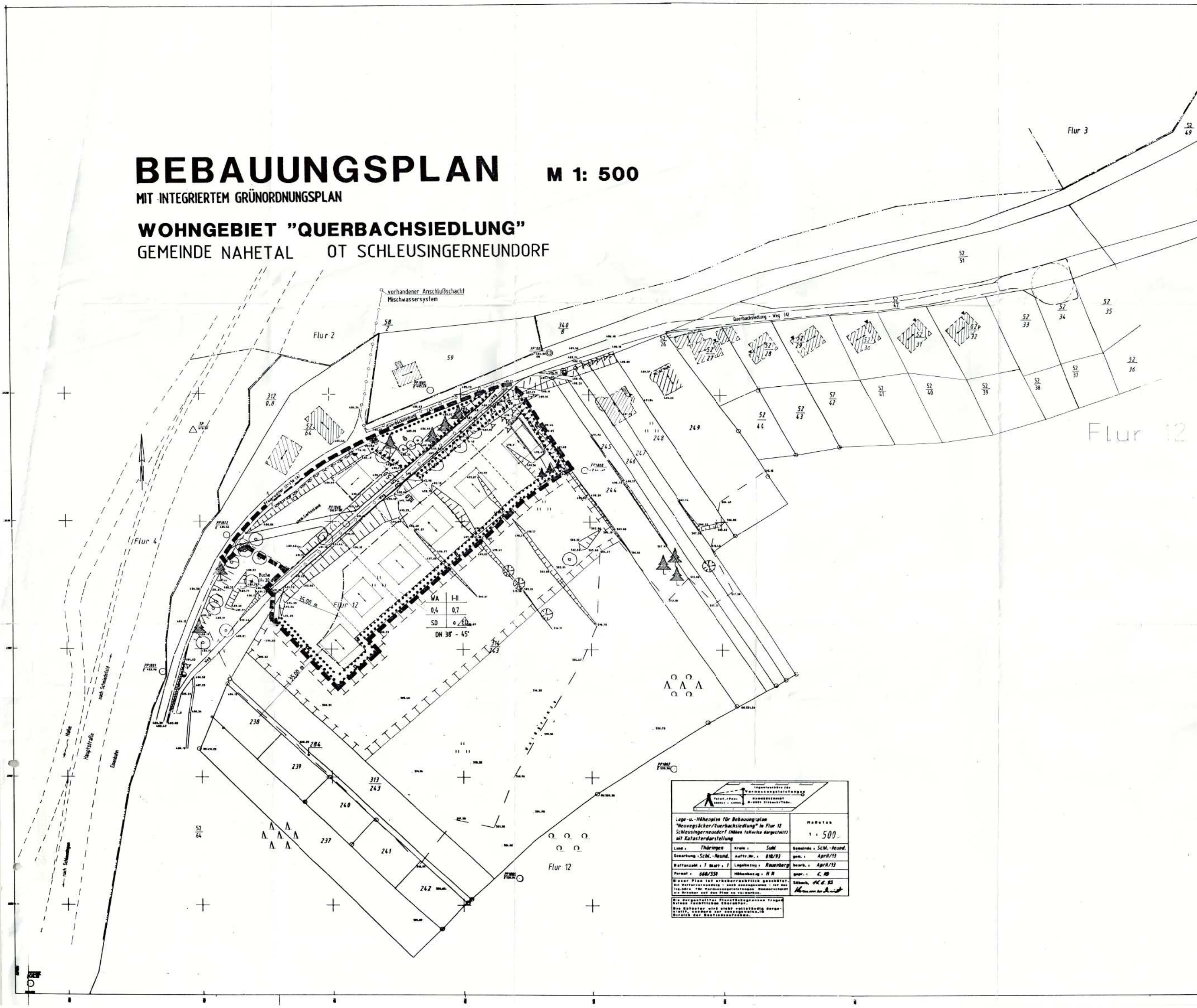
# BEBAUUNGSPLAN M 1: 500

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

## WOHNGEBIET "QUERBACHSIEDLUNG"

GEMEINDE NAHETAL OT SCHLEUSINGERNEUNDORF




## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichen für schwarz/weiß Darstellung im Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Wohnbauflächen
1.1.3. WA Allgemeine Wohngebiete § 4 Abs. 1,2,3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Geschoßflächenzahl § 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
I – II mindestens ein, maximal zwei Vollgeschosse (Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß mit 2/3 der Grundfläche ≥ 2.30 m)

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 Hauptverkehrszüge
- 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
—o—o— Mischwasserkanal

9. Grünflächen
P private Grünfläche
ö öffentliche Grünfläche

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
13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Biotoppflege einer ca. 0,5 ha großen vernachlässigten Bergwiesenfläche oder bisher halbintensiv bewirtschafteten Wiesenfläche)
13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Bäume anpflanzen / Sträucher anpflanzen entspr. des Maßes der Textfestsetzung
Bäume zu erhalten
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

15. Sonstige Festsetzungen
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.14 geplante Grundstücksgrenzen
15.15 Flurgrenzen
15.16 52/27 vorhandene Flurstücksnummern
15.17 bestehende Gebäude, eingemessen
15.18 vorh. Grundmauern einer ehem. Baracke
15.19 vorh. Gebäude, lagemäßig, nicht eingemessen
15.20 Katastergrenzen zur Information: Eisenbahn, Hauptstraße und Fluß Nahe

16. Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Z |
| GRZ | GFZ |
| Dachform | Bauweise |
| zusätzliche Angaben (Dachneigung) | |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 12.12.95

0.1 Bauweise

0.1.1 Offene Bauweise
Es ist eine offene Bauweise (o) mit Einzel- und Doppelhausbebauung (ED) festgesetzt.
Auf den Grundstücken, für welche Einzelhausbebauung vorgesehen ist, kann auch eine Doppelhausbebauung zugelassen werden.

0.2 Gebäudestellung

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

0.3 Einfriedungen

Geplante Einfriedungen sind wie folgt auszubilden:

0.3.1 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen Holzzaun oder Pflanzung bis max. 1,50 m Höhe über Straßenoberkante.
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.

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

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

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

0.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

0.4.1 Garagen und Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.4.2 Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten Bereichen zulässig, soweit die Abstandsflächen nach BauO eingehalten werden.
§ 15 BauNVO bleibt von dieser Regelung unberührt.

0.5 Gebäudegestaltung

0.5.1 Baukörper:
Winkelbauten einschließlich Verbindungsbauten können auf allen Grundstücken zugelassen werden, soweit die Festsetzungen eingehalten werden. Die Nebenfirstrichtungen sollen rechtwinklig zu den Hauptfirstrichtungen verlaufen.

0.5.2 Fassaden:
Putz und Wandverkleidungen

0.5.3 Dachneigungen DN = 38° bis 45°

0.5.4 Hauptfirstrichtung ist verbindlich vorgeschrieben

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

0.5.6 Dachdeckungsmaterial:
Ziegel und Dachsteine in Rottönen

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

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

0.6 Sonstige Festsetzungen

0.6.1 Mindestabstand zwischen Baugrenze und Fahrbahnrand öffentliche Erschließungsstraße ≥ 10 m

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

0.6.3 Die Oberfläche des Grundstücks soll erhalten bleiben, damit eine Störung des Landschaftsbildes vermieden wird (§9 Abs. 2 ThürBO).
Ausgenommen sind die Grundstückszufahrten.
Die Festlegung der Fußbodenhöhe Erdgeschoß, ist in Abstimmung Bauaufsichtsbehörde/Gemeinde und Bauherrn zu treffen. Dies gilt auch für die Festlegung der Firsthöhe.

0.6.4 Die Heizungsanlage der Gebäude soll mit Gas betrieben werden.

0.7 Grünordnerische Festsetzungen

0.7.1 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklunng 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 VorlThürNatG

0.7.1.1 Die vorhandenen Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen jader Art und vor Verlust zu schützen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen oder Verluste sind zu ersetzen.

0.7.1.2 Als Teilausgleich für die Umnutzung bisheriger Wiesenflächen zu Baugebietsflächen sowie zur Neugestaltung des Ortsrandes sind, auf in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grundstücksflächen entlang der äußeren Baugebietsgrenzen zu den Wiesenflächen,private Grünstreifen in mindestens 3 m Breite mit Gehölzpflanzungen aus Arten der Pflanzenliste 1 festgesetzt.

0.7.1.3 Als Ersatz für Vollversiegelungen sowie die Umnutzung von Wiesenflächen sind außerhalb des Geltungsbereiches auf ca. 0.5 ha biotoppflegerische Maßnahmen mit dem Ziel durchzuführen, auf vernachlässigten Bergwiesenflächen wertvolle Bergwiesenbiotope dauerhaft zu erhalten.

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

0.7.1.5 Abwässer der Gebäude sind ausschließlich dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen;

0.7.1.6 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.

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

0.7.2.1 Mindestens 75 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Der Flächenanteil von Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken soll 50 % der auf den Grundstücken versiegelten Flächen betragen.

0.7.2.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens je 200 m2 Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. je Grundstück mindestens 3 Laubbäume, vorzugsweise Obstgehölze, zu pflanzen und zu unterhalten. Erhaltene vorhandene Bäume werden auf dieses Maß der Bepflanzung angerechnet.

0.7.2.3 Zur empfohlenen Bepflanzung der Einzäunung bzw. Abgrenzung der privaten Baugrundstücke durch Pflanzung lebender Zäune sind einheimische Arten (siehe Pflanzliste 1) als freiwachsende Hecke zu verwenden. Ziersträucher (Artenauswahl siehe Pflanzliste 2 und 3) 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.

0.7.2.4 Die Gestaltung der Grundstücke, insbesondere am östlichen 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.

Anmerkung

Alle anfallenden Sanitärabwässer sind vor Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal auf den einzelnen Grundstücken in Abwasserbehandlungsanlagen nach DIN 4261 Teil 1 anerob zu reinigen.

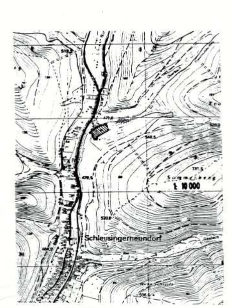
*Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 i. v. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.*

*Weimar, den* 03. Sep. 1996
Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Friedensstraße 42 99423 Weimar
Postfach 249 99403 Weimar
Az 240

## RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 - v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Gesetz über die Thüringer Bauordnung (ThürBO) v. 03.Juni 1994 (GVBl. S. 521)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.März 1987 (BGBl. I S. 889) geänd. durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandges. v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG) v. 28.01.93

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 10 000




## VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..1994 übereinstimmen.

Suhl, den 15.03.1996 Katasteramt

Der Gemeinderat Schleusingerneundorf hat am 31. 03. 1993 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen; Änderungsbeschluß am 28.02.1994

Am 15. 01. 1996 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. §3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. §3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Gemäß §4 (1) BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden, bei der Planaufstellung beteiligt.

Hinternah, den 16. 01. 1996 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. §3 (2) BauGB auf die Dauer von 4 Wochen in der Zeit vom 24. 01. 1996 bis 22. 02. 1996 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16. 01. 1996 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich vorgebracht werden können.

Hinternah, den 23. 02. 1996 Bürgermeister

Der Gemeinderat Nahetal hat am 04.03.1996 den Bebauungsplan gem. §5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. §10 BauGB als Satzung
**BESCHLOSSEN**

Hinternah, den 05.03 . 1996 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde
**GENEHMIGT**

Az: 210-4621.20-HBN-033 WA "Querbachsiedlung"

Weimar, den 03.09. 1996 gez. Dr. Fiedler

**AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hinternah, den 20.09. 1996

Die Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom ... 1996 ist am ... 1996 gem. §12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden ... von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan
**RECHTSVERBINDLICH**

Hinternah, den 20.12. 1996 Bürgermeister

## Bebauungsplan Wohngebiet "Querbachsiedlung" M 1:500

mit integriertem Grünordnungsplan


architekten + ingenieure rogall - rauh - weidner - drysch
büro thüringen
mitarbeiter dipl. ing. fabig lautensack stubert
hauptstrasse 16, 98553 hinternah, telefon 036841 / 47835


projekt nr. 404

gez: 28.10.94 st.
gez: 12.12.95 st.