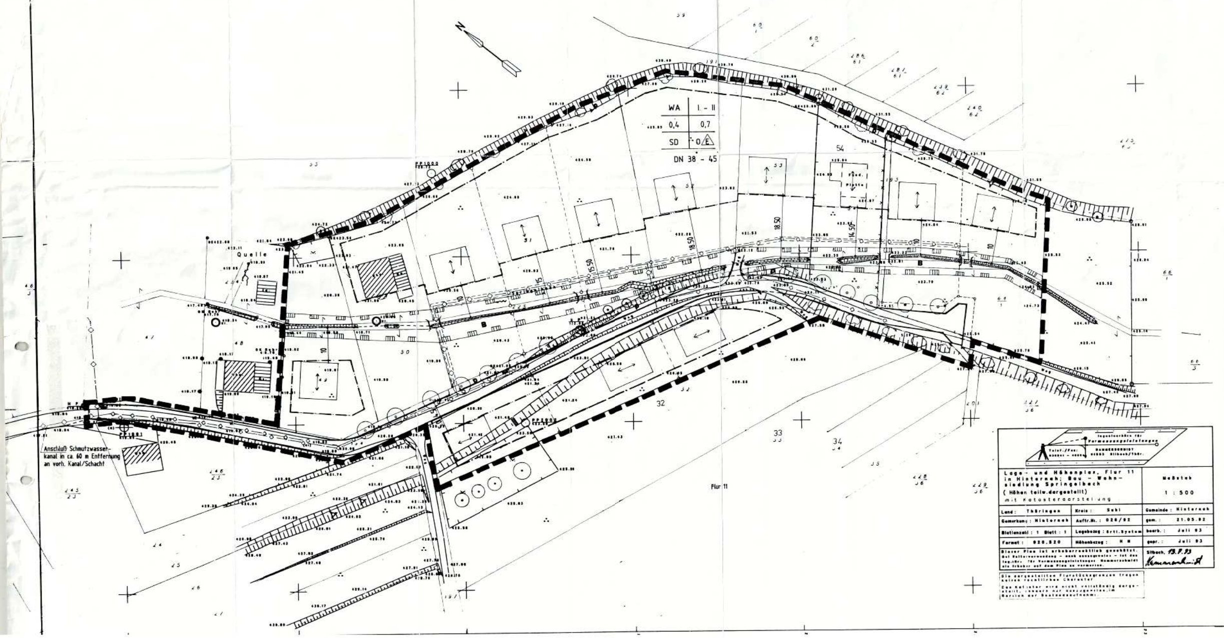
BEBAUUNGSPLAN M 1: 500

WOHNGEBIET " SPRINGELBACH " GEMEINDE HINTERNAH



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichen für städtebauliche Darstellung im Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnbauflächen

1.2.3. 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 = Z § 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 E nur Einzelhäuser zulässig

3.3 Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO

3.4 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

6.3 Grundstückszufahrten über den Springelbach

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

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Schmutzwasser

Regenwasser

Regenwasser vorhanden

9. Grünflächen

P private Grünfläche

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

Springelbach

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

Sträucher anpflanzen

Bäume zu erhalten

13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten i.S. d. Naturschutzes; Biotop: Bach mit Feuchtwiese

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 aufzulassende Grundstücksgrenzen

15.15 geplante mögliche Grundstücksgrenzen

15.16 52 alte Flurstückenummern

15.17 bestehende Gebäude

15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen ($9Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)

16. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Z
GRZ	GFZ
Dachform	Bauweise
zusätzliche Angaben	

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 11.01.93 (BGBl. I S. 50)
2. Baunutzungsverordnung (BauNV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S. 132, geänd. durch EVertr. v. 31.8.90. BGBl.II S. 889, 1122)
3. Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 v. 18.12.1990 (BGBl.I S. 58)
4. Gesetz über die Bauordnung v. 20.Juli 1990 (Gbl. I 1990 S. 929)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 12.März 1987 (BGBl. I S. 889) geänd. durch Art. 6 des Gesetzes v. 12.2.90 (BGBl. I S. 205) in Verbindung mit dem Vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG) v. 28.01.93
6. Wasserhaushaltsgesetz
7. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl S. 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bauweise

0.1.1 Offene Bauweise
Es ist eine offene Bauweise (o) mit Einzelhausbebauung (E) festgesetzt.

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 hinterpflanzter Maschendrahtzaun bis max. 1,50 m Höhe über Straßenoberkante. 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.

0.3.5 Sollte aus sicherheitsrelevanten Gründen eine höhere Einfriedung erforderlich werden, so kann im Genehmigungsverfahren für den Einzelfall eine Ausnahme gestattet werden.

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 und Pkt 0.6.2 Beachtung findet.
§ 15 BauNVO bleibt von dieser Regelung unberührt.

0.4.5 Die Lagerung von Abfallprodukten und Altmaterialien etc. ist nur in nicht einsehbaren, geschlossenen Bauwerken bzw. -teilen gestattet.

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 Righttönen

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 Baulinie und Fahrbahnrand öffentliche Erschließungsstraße ≥ 5 m

0.6.2 Mindestabstand aller baulichen Anlagen von Oberkante Böschung Springelbach beidseitig ≥10 m

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

0.7 Grünordnerische Festsetzungen

0.7.1 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 VorlThürNatG und §31 Wasserhaushaltsgesetz

0.7.1.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigung jeder Art zu schützen und in die Gestaltung der Grundstücke einzubeziehen.

0.7.1.2 Der Bachlauf des Springelbaches mit einer beidseits 3 bis 5 m breiten Uferzone als schutzwürdiges Biotop ist zu erhalten. Dazu sind der naturnahe Verlauf des Baches und entlang des Bachufers Feuchtwiesenbereiche in o.g. Breite zu erhalten und mit ein- bis zweimalig jährlicher Mahd zu pflegen. Am Bach können einzelne Weiden und Erlen angepflanzt werden. Verrohrung und technischer Ausbau des Grabens ist nicht gestattet. Ausnahmen bilden die verrohrten Abschnitte ausschließlich in der Breite der erforderlichen Grundstückszufahrten mit je einer Zufahrt je zwei benachbarter Grundstücke.

0.7.1.3 Entlang der Ostseite der Baugebietsgrenze sowie im südwestl. Bereich des Baugebietes und über dessen Begrenzung hinaus sind auf den vorhandenen Böschungen Anpflanzungen standortgerechter einheimischer Gehölze (Arten siehe Pflanzliste 1 im Grünordnungsplan-GOP) als Ausgleich für den erfolgten Eingriff und als Maßnahme des Biotopverbundes vorzunehmen (Pflanzbindung).

0.7.1.4 Entlang der Erschließungsstraße Springelbacher Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf der Ostseite der Straße hochstämmige Laubbäume als Straßenbegleitgrün zu pflanzen und zu unterhalten (1-2 Arten aus Pflanzliste 1 des GOP).

0.7.1.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

0.7.1.6 Abwässer der Gebäude sind ausschließlich dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen; eine Einleitung in den Springelbach hat grundsätzlich zu unterbleiben.

0.7.1.7 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.

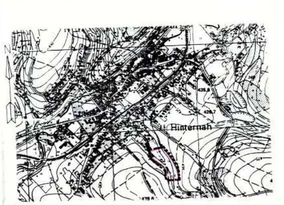
0.7.2 Grünordnerische Gestaltung der Grundstücke gem. § 83 Abs.4 BauO i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB

0.7.2.1 Auf den privaten Baugrundstücken ist mindestens je 200 m2 privater Grünfläche unter möglichem Abzug der zu erhaltenden Bachuferzone ein großkroniger einheimischer Laubbaum als Hochstamm, vorzugsweise Obstgehölze, zu pflanzen und zu unterhalten.

0.7.2.2 Zur empfohlenen Bepflanzung der Einzäunung der privaten Baugrundstücke sind einheimische Sträucher (Arten siehe Pflanzliste 1 GOP) sowie Ziersträucher (Artenauswahl siehe Pflanzliste 2 GOP) als freiwachsende Hecke zu verwenden.

0.7.2.3 Auf den Grundstücken sollen Grünflächen außer den intensiv als Hausgarten genutzten, den sonstigen Anpflanzungen einen möglichst naturnahen Wiesencharakter behalten. Zierrasen und das Pflanzen von standortfremden Nadelgehölzen sollen aus ökologischen und dorftypisch-gestalteten Gründen die Ausnahme bleiben.

LAGEPLAN M 1 :10 000



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18.10.1994 üb ereinstimmen.

Suhl, den 18.10.94 Katasteramt

Der Gemeinderat Hinternah hat am 05. 12. 1991 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 01. 03. 1993 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 BauGB wurden die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt.
Am 18.10.93 wurde der B-Plan mit Änderungen zum 2. Mal gebilligt und seine Offenlegung beschlossen.

Hinternah, den 19. 10. 1993 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. §3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30. 03. 1993 bis 13. 04. 1993 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03. 03. 1993 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich vorgebracht werden können.
Auf Grund von Änderungen hat der B-Plan ein 2. Mal vom 26.10.-09.11.93 einschließlich dzg. Grünordnungsplan mit Bekanntmachungsdatum vom 19.10.93 ausgelegen.

Hinternah, den 10. 11. 1993 Bürgermeister

Der Gemeinderat Hinternah hat am 07. 02. 1994 den Bebauungsplan gem. §5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. §10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Ergänzungsbeschluß
wie vor am 28.11.1994

Hinternah, den 05.12. 1994 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. §246a (1) Nr.4 BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde

GENEHMIGT

Suhl, den ... 19..

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 ... 19.. Bürgermeister

Die Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom ... 19.. ist am ... 19.. 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 ... 19.. Bürgermeister

Bebauungsplan

Wohngebiet Springelbach M 1 :500

architekten + ingenieure rogall - rauh - weidner - drysch
büro thüringen
mitarbeiter dipl. ing. fabig lautensack stubert
hauptstrasse 18, 98553 hinternah, telefon 036841 / 47835

projekt nr. 230

gez. 22.08.93 st.
ergän.04/94