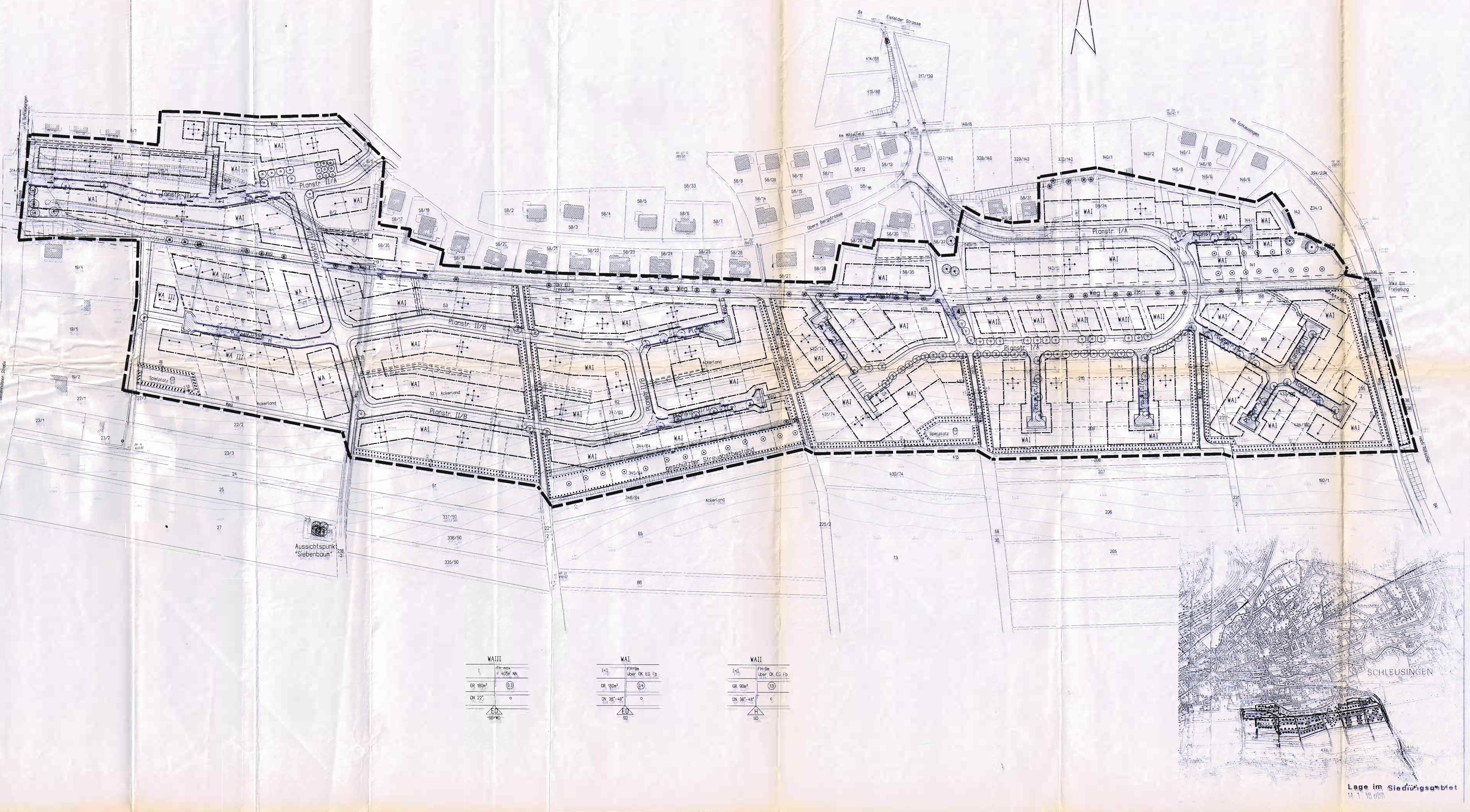

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
I+D	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze: Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
(0.4)	Geschoßflächenzahl GFZ
GR = 180m²	maximal zulässige Grundfläche
FH = 9.0m	Firsthöhe über OK Erdgeschoß
o	offene Bauweise
(H)	Hausgruppen
(ED)	Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze
	Baulinie
	Straßen und Wege
	Mischverkehrsflächen
	Trafostation
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Spielplatz
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
GA ST	Flächen für Garagen oder Stellplätze
	zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume
	Leitungsrechte

WEITERE ZEICHEN

	vorgegebene Richtung der Firstlinie
SD/WD	Satteldach/Krüppelwalmdach
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	vorhandene Bebauung
	30kV Freileitung mit beidseitiger Abstandsfläche, die von Hochbauten freizuhalten ist

WA	Allgemeines Wohngebiet	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	I+D	FH=9m über OK EG Fb — Firsthöhe über OK Erdgeschoßfußboden
max. Grundfläche der Hauptgebäude	GR 180m²	(0.4) Geschoßflächenzahl
zulässige Dachneigung	DN 38°-48°	o offene Bauweise
	ED	Einzel- und Doppelhäuser
	SD/WD	Satteldach/ Krüppelwalmdach

TEXTFESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (§4 BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Ordnungsbereich WA I die Geschoßflächenzahl mit GFZ = 0,4 und die maximale Grundfläche mit GR = 180 m² sowie im Ordnungsbereich WA 2 die Geschoßflächenzahl GFZ = 1,0 und die maximale Grundfläche mit GR = 90 m² festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I + D (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß) festgesetzt.
Die Firsthöhe wird mit 9 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt.
Im Ordnungsbereich WA III darf die Firsthöhe 405 m ü. NN nicht überschreiten.

3. Höhenlage des Baukörpers (§9 (2) BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,4 m über dem natürlichen Gelände, bergseitig gemessen, liegen.

4. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind entsprechend der Richtungsangabe (↔) im Bebauungsplan in ihrer Längsausdehnung bzw. in der Richtung des Hauptfirsts anzuordnen.

5. Maximale Größe der Baugrundstücke (§9 (1) Nr. 3 BauGB)
Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden wird die maximale Größe der Baugrundstücke auf 750 m² festgesetzt.

6. Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5m Länge außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.

7. Beschränkung der Heizmedien (§9 (1) Nr. 23 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Kohle als Brennstoff unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen
Gebäudefassaden
Die Gebäudeaußenwände sind mit Putz zu versehen. Eine Verkleidung mit Holz oder Schiefermaterial sowie die Verwendung von Sichtmauerwerk oder Sichtbeton ist für maximal 1/3 der Fassadenfläche jeder Gebäudeseite zulässig.
Die Verwendung grellfarbiger oder stark reflektierender Metall- oder Kunststoffteile ist nicht zulässig.
Die Farbtöne für die Fassadenflächen sind der Palette der Pastellfarben auf der Grundlage der Erdfarben z. B. Ocker, Sierra, Terra, Ziegelrot und Grüne Erde zu entnehmen.

Dach
Dachform
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Bauliche Nebenanlagen sind ebenfalls nur mit Satteldach zulässig.
Dachaufbauten sind als Einzelgaupen zu gestalten. Ihr seitlicher Abstand zur Giebelwand muß mindestens 1,5 m betragen.

Dachneigung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 38° bis 48° zulässig.
Drempel sind bis zu einer maximalen Höhe von 75 cm erlaubt (Skizze im Text).

Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur solche Materialien zulässig, deren Farben denen natürlicher Tonmaterialien in den Farbtönen rot bis rotbraun entsprechen.

2. Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind ausschließlich als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder als lebende Zäune zulässig. Zwischen den Grundstücken sind außerdem Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

3. Böschungen
Höhenunterschiede zwischen waagerechten Grundstücksebenen bzw. zwischen waagerechten Grundstücksebenen und natürlichem Gelände sind durch vom Eigentümer innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichtende Böschungen auszugleichen.
Böschungen dürfen nicht steiler angelegt werden als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5. Sie sind vom Eigentümer zu bepflanzen, dies gilt auch für Straßenböschungen innerhalb der Grundstücksgrenzen.
Böschungen dürfen ersetzt werden durch:
a) ausreichend dimensionierte Stützmauern, die in baulichem Zusammenhang mit Gebäuden stehen.
b) Gebäude, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

4. Befestigte Flächen
Die zu befestigenden Flächen, unter anderem für Garagenzufahrten, sind so herzustellen, daß das Oberflächenwasser überwiegend in den Untergrund ablaufen kann (zum Beispiel Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decken).

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Pflanzgebot für Einzelpflanzungen
Das Pflanzgebot für die Einzelpflanzung von Gehölzen gilt zwingend. Die geringfügige Abweichung vom Standort ist zulässig. Die Artenwahl ist der Gehölzliste zu entnehmen.

2. Flächenpflanzgebot
Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB).
Auf den Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Gehölzen ist je angefangene 50 m² Pflanzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Strauchschicht ist über die gesamte Länge der Pflanzfläche als 3-reihige Pflanzung anzulegen. Die Artenwahl ist vorzugsweise der Pflanzliste zu entnehmen.
Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB).
Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindung für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern befinden sich zum Teil alte Streuobstbestände. Sie sollen durch geeignete Pflege und Erneuerungsmaßnahmen erhalten werden.

3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Durch das Alter bedingte Ausfälle (insbesondere bei Obstgehölzen) sind durch artengerechte Nachpflanzungen auszugleichen.

4. Gestaltung der nichtbebauten Flächen
Nichtbebaute Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünflächen zu gestalten. Auf jedem Grundstück sollte mindestens ein Obstbaumhochstamm gepflanzt werden.

Gehölzliste

Bäume		Sträucher	
Spitzahorn	- Acer platanoides	Feldahorn	- Acer campestre
Feldahorn	- Acer campestre	Hainbuche	- Carpinus betulus
Bergahorn	- Acer pseudoplat.	Hartriegel	- Cornus sanguinea
Birke	- Betula pendula	Haselnuß	- Corylus avellana
Hainbuche	- Carpinus betulus	Weißdorn	- Crataegus monog.
Traubeneiche	- Quercus petraea	Liguster	- Ligustrum vulgare
Stieleiche	- Quercus robur	Hundsrose	- Rosa canina
Eberesche	- Sorbus aucuparia	Salweide	- Salix caprea
Linde	- Tilia	R. Holunder	- Sambucus racem.
		Heckenkirsche	- Lonicera xylost.

Obstbäume in Arten und Sorten

Für lebende Zäune:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Liguster	- Ligustrum vulgare
Schneebeere	- Symphoricarpos "Magic Berry"
Schottische	- Rosa rubiginosa
Zaunrose	

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

BauGB — Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Maßnahmegesetz zum BauGB vom 17.Mai 1990 (BGBl. S. 926) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.S. 466)

BauNVO — Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 889, 1122), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

PlanZV 90 — Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 BGBl.I 1991, S.58.

BauO — Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 GBl. DDR/ S.929

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren ~~Grenzen~~* ~~und~~ Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.05.94 übereinstimmen.
* Nichtzutreffendes ist gestrichen

Suhl, 17.05.1994
Ort, Datum

(Stempel: Thüringen Katasteramt Suhl 2)
Ltr. Katasteramt

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 26.7.93 bis 27.8.93 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.7.93 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum
Schleusingen, den 16.5.94
Brodführer
Bürgermeister

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Ort, Datum
Schleusingen, den 16.5.94
Brodführer

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom .... genehmigt worden.

Ort, Datum

Höhere Verwaltungsbeh.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum
Schleusingen, den 16.5.94
Bürgermeister
Brodführer

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung nach § 12 BauGB sind am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum

Bürgermeister

Die Gemeinde hat am 7.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ort, Datum
Schleusingen, den 16.5.94
Bürgermeister
Brodführer

Nach Änderung des Planentwurfes erfolgte eine nochmalige öffentliche Auslegung vom 31.3.94 bis 15.4.94.

Schleusingen, den 16.5.94
Bürgermeister
Brodführer

BEBAUUNGSPLAN
Stadt Schleusingen
Allgemeines Wohngebiet "Weißer Berg"
Grundstücke:
Gemarkung Schleusingen
Flur 12
Flurstücke:
6/3, 6/5, 6/6, 7/1, 8/2, 10/1, 11, 12, 13, 14/1, 16, 17, 18, 22/3, 52, 53, 54, 58/34, 58/35, 59, 60, 61, 62, 75, 140/3, 140/4 Weg, 140/11, 140/12, 141, 142, 144/1, 188, 189, 209, 210, 211, 213 Weg, 214 Weg, 218/1 Weg, 219/1 Weg, 219/2, 221/1 Weg, 225/1 Weg, 231/1, 235/1 Weg, 235/2 Weg tw., 344/64, 345/64, 347/63, 348/63, 397/234, 401/235tw., 431/74, 432/74, 433/190, 434/190

bauplanung suhl gmbh — architektur- und ingenieurbüro		Maßstab: 1:1000
		Datum: febr. 94
Objekt: allgemeines wohngebiet "weißer berg" schleusingen		Bearbeiter: schmidt
Planinhalt: bebauungsplan		Plan-Nr.: 1

h/b = 594/860