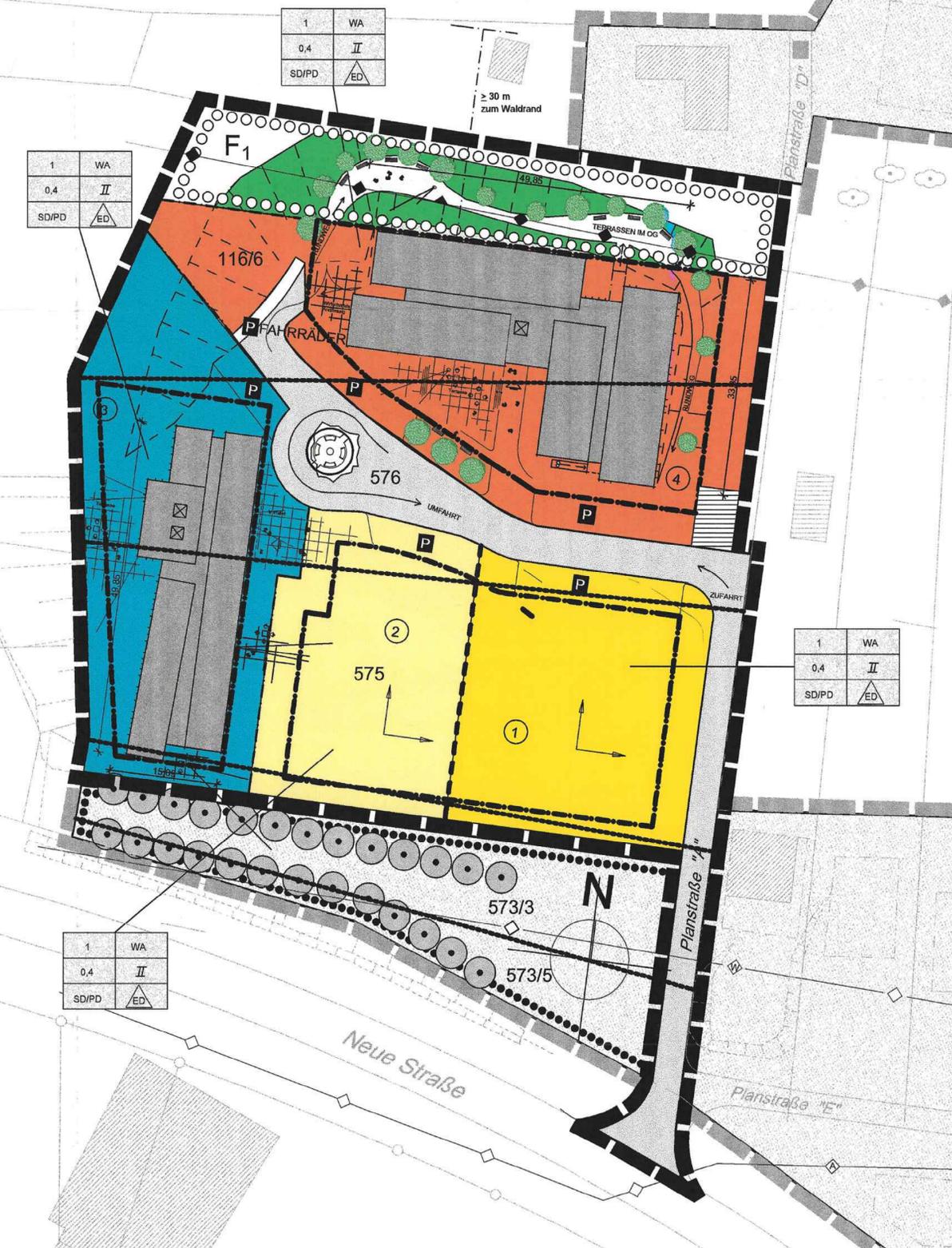


**Einfache Änderung für das Baugebiet 1 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4
Allgemeines Wohngebiet "Am Petersberg" Gemeinde Seebach im M 1:500**



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1. Bauliche Nutzung
 Das Gebiet des B-Planes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2. Nebenanlagen
 Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein zentraler Müllplatz und die Einrichtung von Fahrradstellplätzen sind notwendig. Die mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m.
1.3. Stellplätze und Garagen
 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überbaute Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.4. Firsthöhe
 Die Firsthöhe darf nicht mehr 10,00 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberfläche. Dabei ist Gebäude als funktionale selbstständige Baueinheit mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.
1.5. Traufhöhe
 Die Traufhöhe wird auf max. 6,00 m festgelegt. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe. Die Traufhöhe ergibt sich aus den geforderten Dachneigungswinkel und der vorgegebenen Firsthöhe. Mit dieser Festsetzung bleibt der Charakter ebenfalls gewahrt und in der leichten Hanglage folgen sich die neuen Wohnhäuser mit relativ niedrig geforderten 10 m Traufhöhe gut ein.
1.6. Landschaftspflege
 Zum Schutz vorhandener und zu errichtender Ver- und Entsorgungsanlagen ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125-Baumplantagen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.
1.7. Gestaltungsvorgaben für die neu bebauenden Grundstücke
 Außerhalb der Festsetzungen sind Laubgehölze mindestens im Verhältnis 2:1 zu pflanzen, nicht überbaubare Flächen: Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, ggf. Nebenanlagen und Einrichtungen und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer grünlich zu erhalten.
1.8. Festsetzung öffentliche Grünfläche - Angel
 Auf der Fläche wird im Zentrum eine Linde - Tilia platyphyllos gepflanzt. Weiterhin wird eine Sitzgruppe mit Wasserfläche gebaut. Diese Fläche ist eigenständig und nicht überbaubar.
1.9.3. private Ausgleichsfläche F1
 Auf der Fläche F1 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) werden drei Reihen Sträucher (im Pflanzenverband 2m x 2m) gemäß Pflanzliste gepflanzt.
1.9.4. Pflanzliste
 Laubbäume I. Ordnung
 Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 Stachelreue
 Cornus sanguinea - gemeiner Hartweige; Prunus spinosa - Gemeine Schlehe; Corylus avellana - Hasel; Rosa canina - Heckenrose; Crataegus monogyna - Eingriffel. Weißdorn; Syringa vulgaris - Flieder; Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen; Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball; Cornus mas - Kornel- Kirsche; Carpinus betulus - Hainbuche; Ligustrum vulgare - Liguster
 Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:
 Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein u. eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.
2. Bauordnungrechtliche Vorschriften
2.1. Dachformen
 Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen ausschließlich Sattel- und Puttdächer zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen gilt es keine Einschränkung der Dachform.
2.2. Dachneigungen
 Die Dachneigung bei Satteldächern beträgt 38° - 48°, bei Puttdächern 6° - 30°. Die Dachneigungen wurden von den im Ort vorhandenen Dachneigungen abgeleitet. Damit wird nicht von sehr unterschiedlichen städtebaulichen Erscheinungsbild abgewichen.
2.3. Dachbedeckung
 Alle Dächer sind mit roten Ziegeln bzw. Dachmaterialien einzudecken. Geeignete Farböne in diesem Sinne sind insbesondere gemäß Farbtonkarte RAL 3000, 3003, 3011, 3013 und 3016.
 Von der roten Dachfarbe sollte nicht abgewichen werden, damit das gesamte Ortsbild nicht gestört wird.
2.4. Dachgauben
 Dachgauben sind bei allen Dächern generell zulässig. Die Länge der Gauben darf insgesamt je Seite nicht mehr als 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Gauben sollen in den Achsen der darunter befindlichen Wandöffnungen angeordnet werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2 m zu den Ortsgängen haben.
 Aus Gründen einer Anpassung an die im Ortsbild anzutreffenden Gauben wurden diese Festlegungen getroffen.
2.5. Abweichungen bei Sonnennutzung
 Ausnahmsweise werden solche Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen, die durch eine an Sonnennutzung orientierte Architektur notwendig werden (Sonneneinstrahlung, Photovoltaik). Dabei muss die für das Plangebiet typische Gebäudeform insofern beibehalten werden, als Sonneneinstrahlung und -paneele in gleichmäßigen Flächen angeordnet werden.
 Diese Maßnahme macht sich aus architektonischen und städtebaulichen Forderungen notwendig.
2.6. Einfriedigung
 Es sind nur lebende Zäune, Holzzäune oder senkrecht gegliederte Metallzäune als Einfriedigungen zu verwenden. Maschendraht ist nicht zulässig. Zwischen dem Zaun (Metall oder Holz) und der Bodenoberfläche ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizulassen. Der Zaunabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 1,00 m festgesetzt, außerdem ist dabei nur eine max. Höhe von 0,80 m zulässig. An den Eckgrundstücken ist ebenfalls eine straßenseitige Einfriedigung nur bis zu 0,80 m Höhe zulässig. Im Densitätsbereich liegt die Höhe bei max. 1,50 m.
 Mit dieser Festsetzung wird der großzügige Eindruck der Wohnanlage und der zugehörigen Erschließungsstraße aufgewertet.
3. Hinweise
3.1. Grundriss
 Durch den Bau und ergeben sich besondere Anforderungen an die konstruktive Ausbildung der Gebäude, insbesondere der Gründung. Diese sind zwingend zu beachten. Ein gutachterlicher Nachweis für Einzelbauten wird empfohlen.
3.2. Bodenfunde
 Bodenfunde sind nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen. Eventuelle Fundstellen sind zu sichern, Funde im Zusammenhang mit dem Boden zu besetzen.
3.3. Erdrauch
 Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdrauch soll in Planungsgebiet wiederverwertet werden.
3.4. Beherrschung des Abwassers
 Der Anschluss der Abwasserleitungen erfolgt im Trennsystem an das zentrale Abwassernetz.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
 (WA) WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Baugebietnummer	Art der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl	II - Zahl der Vollgeschosse
Zulässige Dachform	Zulässige Hausform
SD-Satteldach/PPD-Puttdach	Einzel- und Doppelhaus

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)

— Baugrenze
 - - - Baulinie
 - - - - - Alte Flurstücksgrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche □ Flächen für Abfallentsorgung
 — Straßenbegrenzungslinie P Parkplätze

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung d. Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

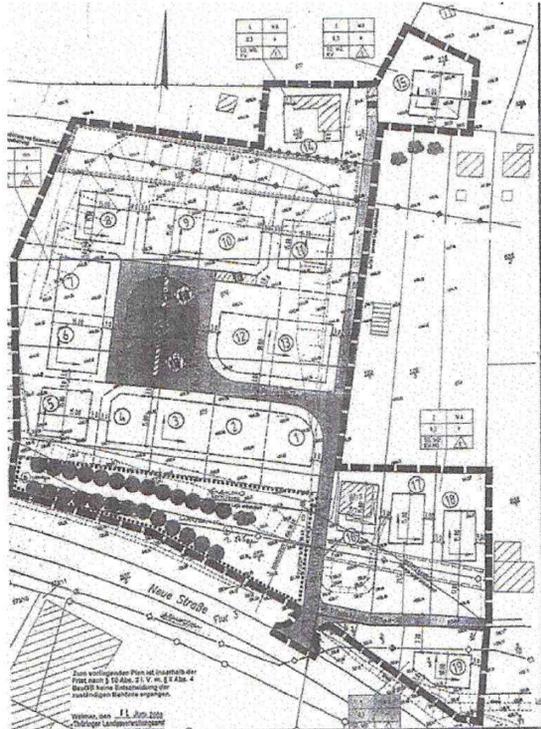
○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 ● Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

● Erhalt von Bäumen F₁ - private Ausgleichsfläche □ Grenze des alten Bebauungsplanes
 □ Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§9(7) BauGB)

Sonstige Planzeichen

◆ 30 KV Freileitung ↑ Firstrichtung

Alter Bebauungsplan Nr. 4 "Am Petersberg", Gemeinde Seebach



Verfahrensvermerke

1. Die einfache Änderung gemäß des Beschlusses Nr. 006/2009/S der Gemeinde Seebach vom 20.08.2009 wurde im Amtsblatt der Gemeinde Seebach am 15.10.2009 veröffentlicht.

Seebach, den 04.08.2010
 [Signature]
 Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten öffentlichen Träger sind mit Schreiben vom 27.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seebach, den 04.08.2010
 [Signature]
 Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat am 19.11.2009 mit Beschluss-Nr. 020/2009/S den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Seebach, den 04.08.2010
 [Signature]
 Bürgermeister

4a. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.8.2010 – 17.09.2010 (Dauer: einen Monat), nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die 2. öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 05.08.2010 bekannt gemacht worden.

Seebach, den 22.09.2010
 [Signature]
 Bürgermeister

4b. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Seebach, den 28.07.2010
 [Signature]
 Bürgermeister

5. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26.07.2010... übereinstimmt.
 Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte örtlich nicht überprüft worden.

Gotha, den 28.07.2010
 [Signature]
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Katasterbereich Gotha

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seebach, den 04.08.2010
 [Signature]
 Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.06.2010 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss-Nr. 002/2010/S des Gemeinderates vom 22.06.2010 gebilligt.

Seebach, den 04.08.2010
 [Signature]
 Bürgermeister

8. Die einfache Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 20.04.2010 beim Landratsamt Wartburgkreis - Kommunalaufsicht - angezeigt.

Seebach, den 31.05.2011
 [Signature]
 Bürgermeister

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

Seebach, den 31.05.2011
 [Signature]
 Bürgermeister

**LAND THÜRINGEN - WARTBURGKREIS
GEMEINDE SEEBACH**

**EINFACHE ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
"AM PETERSBERG"
GEMEINDE SEEBACH**

BAULEITPLANUNG 08.03.2010/TSI

PLANUNG:
 ARCHITECTEN - INGENIEURE
 DIPL.-ING. A. W. THEIS ARCHITEKT BDA
 KORBACHER STRASSE 93A 34134 KASSEL
 TEL.: 0561-940 940 FAX: 0561-940 94 22