

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung \$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, \$ 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, \$ 16 BauNVO Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet

GFZ Geschoßflächenzahl (§ 16(2)2 u. § 20(2) BauNVO) (\$ 22(2) BauNVO) - offene Bauweise zulässige Dachform(§ 9(4)BauGB) | zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) A- nur Einzelhäuser

> Bauweise, Baulinie, Baugrenze \$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, \$\$ 22 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen \$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Anpflanzen von Bäumen mind. von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB / II. Ordnung gem. Pflanzliste Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Natur u. Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

Planzeichen uhne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze mit abgemarktem

bzw. unvermarktem Grenzpunkt ----- Dränageleitung

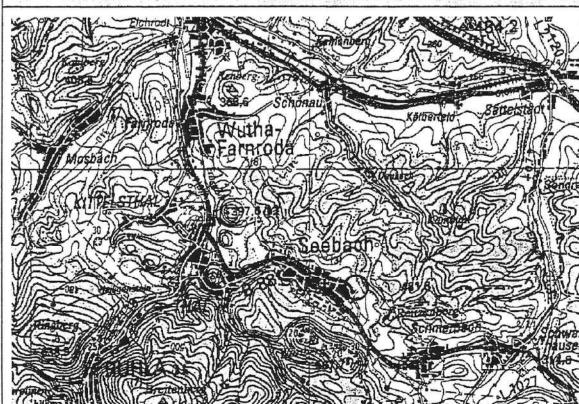
192/1; 193/2; 189/2; 858; 699/2

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES



Höhenpunkt (Bezug müNN)

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Höchstzulässige Zahl der WE (§9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.

1.2 Geschoßflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. Dachgeschoß) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen 4. Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind

1. Tankstellen 1.4 Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Die bergseitige Firsthöhe darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Die Firsthöhe ist der Abstand vom First zum bergseitigen, gemittelten Anschnitt der gewachsenen Geländeoberkante durch die Außenfläche der Außenwand.

Die bergseitige Traufhöhe darf nicht mehr als 4,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Abstand von Traufe zum bergseitigen, gemittelten Anschnitt der gewachsenen Geländeoberkante durch die Außenfläche der Außenwand.

1.6.1 Ausgleichsfläche F1 Auf der Fläche F1 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft 89 Abs. 1 Nr. 20

BauGB) werden 4 Gruppen von Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste gepflanzt. Jede Gruppe besteht aus 3 Laubbäumen I. Ordnung (Stammumfang 10-12 cm) und 40 Sträucher, die im Pflanzverband 2x2 m gesetzt werden.. Die Grünfläche wird künftig der extensiven Nutzung überlassen.

Auf dieser Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a, soll alle 15 m eine Strauchgruppe aus ie 5 Sträuchern der Sorten Crataegus monogyna, Prunus Spinosa und Rosa canina gepflanzt werden. Die Sträucher der Strauchgruppen sollen untereinander in einen Abstand von ca. 1,00 m gepflanzt werden. Die Pflanzen sind in den in der Pflanzliste angegebenen Qualitäten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu belassen (nur Pflegeschnitt gestattet) und dauernd zu unterhalten.

Je volle 250 gm überbaubarer Grundstücksfläche einschließlich Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ist je ein Laubbaum mind. II. Ordnung (Stammumfang von 12-14 cm) gem. der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen u. zu erhalten. Die zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie liegende Fläche (Vorgarten) ist zu begrünen und darf nicht als

Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind bis zu 20% der Vorgartenfläche zulässig. 1.6.4 Pflanzliste:

Laubbäume I. Ordnung Aesculus hippocastan - Traubenkirsche - Wild-Birne Pyrus pyraster raxinus exelsio Malus sylvestris - Holz-Apfel - Stieleiche Quercus robur - Winterlinde

Tilia cordata Laubbäume II. Ordnung Acer campestre Carpinus betulus

 Vogelkirsche Prunus avium Walnuss Juglans regia - Schwed. Mehlbeere Sorbus intermedia

Sträucher Cornus sanguinea Corylus avellana in Lonicera caprifolium Parthenocissus tricuspidata - Kletterwein - Kornel-Kirsche Cornus mas

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. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach \$9 Abs. 4 BauGB i.V.m. r\$ 83 ThürBO

Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform. 2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung bei Sattel-und Krüppelwalmdächern beträgt 38 - 48 °. 2.3 Dacheindeckung

Alle Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken. 2.4 Dachgauben

Carpinus betulus

Dachgauben sind bei allen Dächern generell zulässig. Die Länge der Gauben darf insgesamt je Seite nicht mehr als 1/3 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 Ortgängen haben. 2.5 Abweichungen bei Solarnutzung

Ausnahmsweise werden auch solche Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen, die durch eine an Solarnutzung orientierte Architektur notwendig werden (Sonnenkollektoren, Photovoltaik). Dabei muß die für das Plangebiet typische Gebäudeform insofern beibehalten werden, als Sonnenkollektoren und -paneels in gleichmäßigen Flächen angeordnet werden.

Es sind nur lebende Zäune, Holzzäune oder berankte Drahtzäune als Einfriedungen zu verwenden. Zwischen dem Zaun (Metall oder Holz) und der Bodenoberfläche ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizulassen. An den Eckgrundstücken ist eine straßenseitige Einfriedung nur bis zu 80 cm Höhe zulässig.

3. Hinweise

Durch den Baugrund 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.

Bodenfunde sind nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen. Eventuelle Fundstellen sind zu sichern, Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden. 3.4 Behandlung des Abwassers

Der Anschluss der Abwasserleitungen erfolgt im Trennsystem an das zentrale Abwassernetz.

Die Genehmigung erfolgte unter Az.: 4621.20-063071-WA-Auf dem Sandstücke II

1 0. Dez. 2002.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 25.10.2001 30.10.01. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in Letkundungsfüsel am 02.11.2001 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Gemeinderat hat am21...02...02....... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der 15.04.02

Begründung haben in der Zeit vom 09.10.02 bis 11.11.02 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrif

vorgebracht werden können, am 30.05.02 in Aushung Verkundungs ortsüblich bekanntgemacht worden.

Seebach, den 1 8. Nov. 2002



Die Unterrichtung derTräger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

4. Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange

erfolgte am 14.03.02



5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

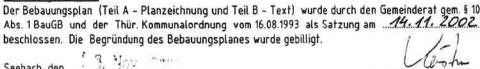
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.02 Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert. Seebach, den .1 8. Nov. 2002

Seebach den 1 8. Nov. 2002

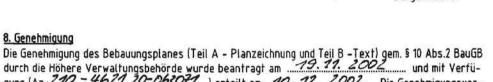
Cush

Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der

Träger öffentlicher Belange am 27.06.02 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.



beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt. Bürgermeister



durch die Höhere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 15.17.2002 und mit Verfügung (Az 210 – 4621.20-068071) erteilt am 10-12.2002. Die Genehmigungsver fügung der Höheren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 13. 52. 2003 bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Seebach, den ... 17. 02. 2003

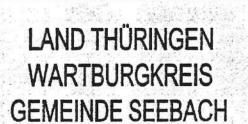


10. Ausfertigung

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

Seebach, den ... 06 . 02. 2003







ALLG. WOHNGEBIET "AUF DEM SANDSTÜCKE II" **GEMEINDE SEEBACH**

Projekt-Nr.: 10801

Maßstab 1:500

Planbearbeitung: Klingebiel/Seideneck

Plangebietsgröße:

PLANUNGS-und INGENIEURBURD, Worbis

Plangröße: 594 x 1070

Worbis, 31.01.2002 geänd.: 12.06.2002 geänd.: 27.09.2002