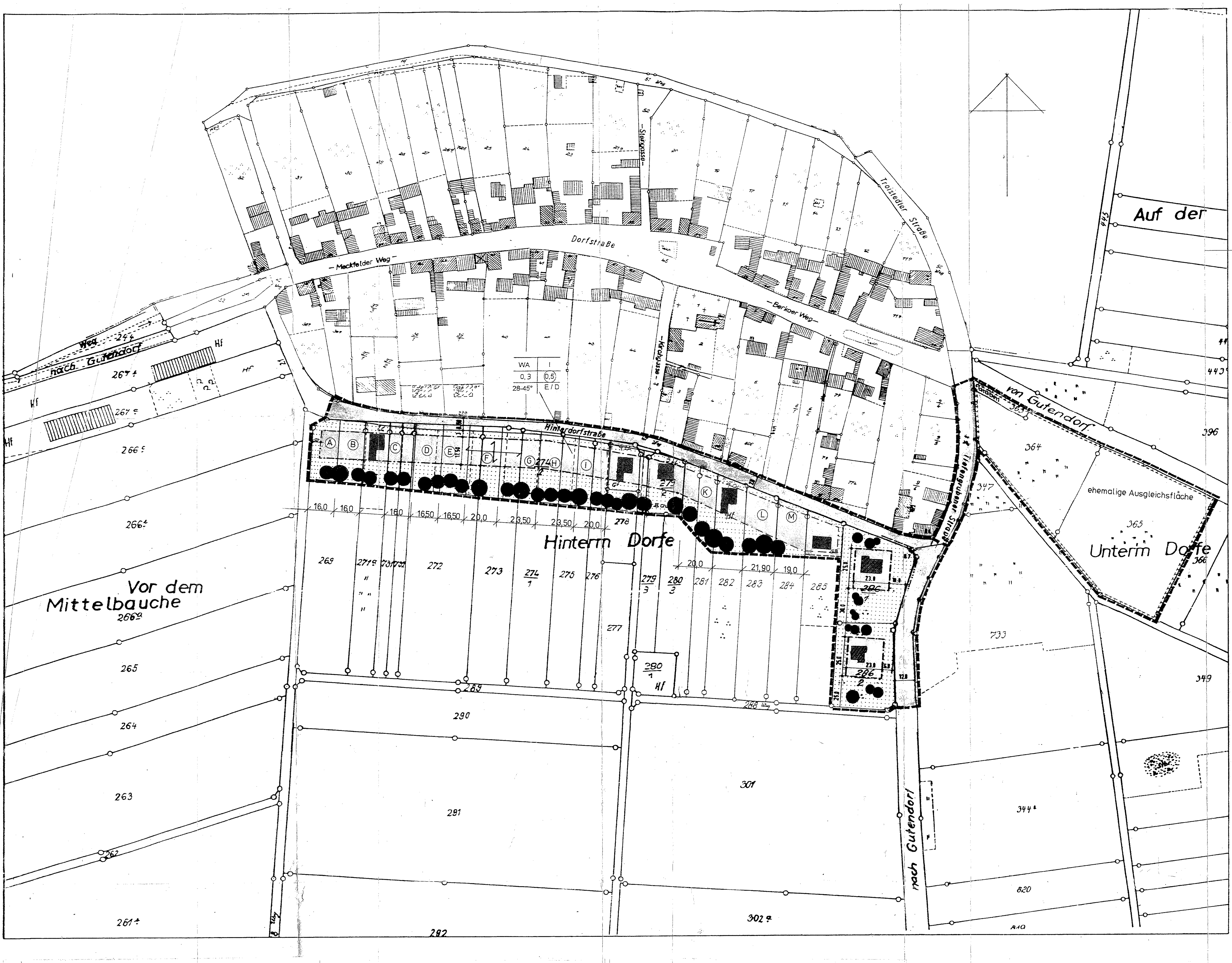


Festsetzungen, Teil B - Text

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§2-11 BauNVO)

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA- § 4 BauNVO) festgelegt.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BAUNVO)

2.1 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 Bau NVO einbezogen.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1 Im Baugebiet sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.

4. Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Baugebiet sind sowohl offene Stellplätze als auch Carports oder Garagen zulässig. Diese sind jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzulegen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur offene Carports zulässig.

4.2 Carports sind zu beranken nach Pflanzenliste.

4.3 Garagen sind mit einem Satteldach mit Ziegel oder Betondachsteineinpassend zum Hauptbaukörper- oder mit Flachdach zulässig. Flachdächer sollten möglichst begrünt werden.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

5.1 Im WA-Gebiet sind mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sollen 30% Baum- und Strauchpflanzungen enthalten (1 Baum = 10m², 1 Strauch = 1 m²). Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Entfallene Obstbäume sind zu ersetzen.

5.2 Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind PKW-Stellplätze, Hofflächen und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. weitfugiges Pflaster, Kies etc.), soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung (§ 83 Abs. 1 BauO)

1.1 Geeignete Gebäudeaußenflächen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

1.2 Material und Farbe der Außenhaut sollen landschaftlich typisch sein. Eine Fassadenausbildung mit glänzenden Materialien wird zwingend ausgeschlossen. Eine Verklinkerung der Fassade ist nur im Sockelbereich zulässig.

2. Dachform / Dachgestaltung (§ 83 Abs. 1 BauO)

2.1 Die Dachausbildung wird als Satteldach oder Krüppelwalmdach festgeschrieben. Zulässig sind rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine.

2.2 Die Dachneigung ist zwischen 28°- 45° festgelegt. Für Doppelhäuser ist die gleiche Dachneigung zwingend. An Gebäude angebaute Garagen sind entsprechend der jeweiligen Dachneigung des Hauptbaukörpers zu errichten.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 83 Abs. 2 BauO)

3.1 Gehwege sind so auszuführen, daß Oberflächenwasser auf natürliche Art versickern kann.

3.2 Befestigte Nebenflächen im Freien sind mit einer wasserdurchlässigen oder begrünten Oberfläche zu versehen.

4. Einfriedungen

4.1 Einfriedungen sind grundsätzlich möglich.

4.2 Zulässig sind Hecken und Zäune in Holz oder Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 1,20 m. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderbewegung von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden. Wird Maschendraht gewählt, so ist dieser mit einer Hecke zu bepflanzen gem. Pflanzenliste.(siehe auch Punkt 5/5 "Anhang z. textl. Begründung") Schmiedeeiserne oder andere Metallzäune und Mauern aus Kunst oder Formstein sind nicht zulässig.

III Kennzeichnungen

1. Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Beim Auffinden von archäologischen Funden bei den Erdarbeiten sind diese zu sichern. Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar ist zu verständigen.

IV Pflanzenliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

1. Hochstämmige heimische Obstbäume:

Gartenapfel	-	Malus domestica
Gartenbirne	-	Pyrus communis
Süßkirsche	-	Zuchtformen von Prunus avium
Mirabelle	-	Prunus domestica x cerasifera
Zwetschge	-	Pruns domestica
Sauerkirsche	-	Prunus cerasus

2. Baumarten:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus silvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Salweide	-	Salix caprea
Winterlinde	-	Tila cordata
Bergulme	-	Ulmus glabra

3. Sträucher:

Feldahorn	-	Acer campestre
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Purpurweide	-	Salix purpurea
Korbweide	-	Salix viminalis
Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus

4. Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

Waldrebe	-	Clematis vitalba
Efeu	-	Hedera helix
Geißschlinge	-	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	-	Parthenocissus "Veitchii"
Weinrebe	-	Vitis vinifera

Spalierobst

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. 84/86, Teil I S. 2253 ff) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Einigungsvertrages vom 23. 09. 1990 (BGBl. II S. 885), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9(4) bis 12, 30, 33, 125, 172 und 246 a) (I) Nr. 4 und 6 i. V. mit § 55 BauZVO
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132 ff), insbesondere die §§ 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. Teil 1 Nr. 3 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 - 3 sowie DIN 18003
4. Gesetz über die Bauordnung vom 20. 07. 1990 (Gbl. I Nr. 50 S. 929) i. V. m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20. 07. 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 950)
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15. 03. 1974 (BGBl. I 721), zuletzt geändert durch Art. 5 und 3 Zuständigkeitsanpassungs VO von 26. 11. 1986 (BGBl. S. 2089, insbesondere der § 50)
6. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. IS. 466)
7. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen - VKO -vom 24. 07. 92 (GVBl. S. 383)
8. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28. 01. 93 (GVBl. S. 57)
9. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07. 01. 92 (GVBl. S. 17)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.1994

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.02.1995 bis zum 10.04.1995 /durch Abdruck in der ......-...... (Zeitung / im amtlichen Verkündungsblatt) am ......-...... erfolgt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, 26.06.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, 26.06.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.11.1994 ...... durchgeführt worden./ Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ...... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.1995 ...... zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, 26.06.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 09.05.1995 ...... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, 26.06.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.05.1995 ...... bis zum 26.06.1995 ...... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ...... in ...... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 17.05.1995 ...... bis zum 14.06.95 ...... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, 26.06.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.07.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Weimar, 18.07.1996 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.1996 ...... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, 26.06.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, 26.06.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.06.1996 ...... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.06.1996 ...... gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, 26.06.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.08.96 ...... Az.: 210-4621.20-1170-026-417 ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ - erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, den 24.08.96 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ...... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...... Az. ...... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gutendorf, den 30.09.1996 — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...... in ...... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ...... bis zum ...... durch Aushang-) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...... in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) Der Bürgermeister/ Oberbürgermeister

Festsetzungen Teil A - Planzeichnung und Legende

Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
(A)	Bezeichnung des Wohngebiets

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 - Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl
(0,5)	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 - Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

E	Einzelhäuser
D	Doppelhäuser
28° - 45°	zulässige Dachneigung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Baugrenze
	geplante Grundstücksgrenze

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

öffentliche Verkehrsfläche

Die Breiten der Fahrbahnen und Gehwege sind jeweils durch Maßangaben in Metern festgelegt; soweit keine Maße angegeben sind, sind sie graphisch zu ermitteln.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 - Nr. 15 und 25 BauGB)

Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste

Ausgleichsfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

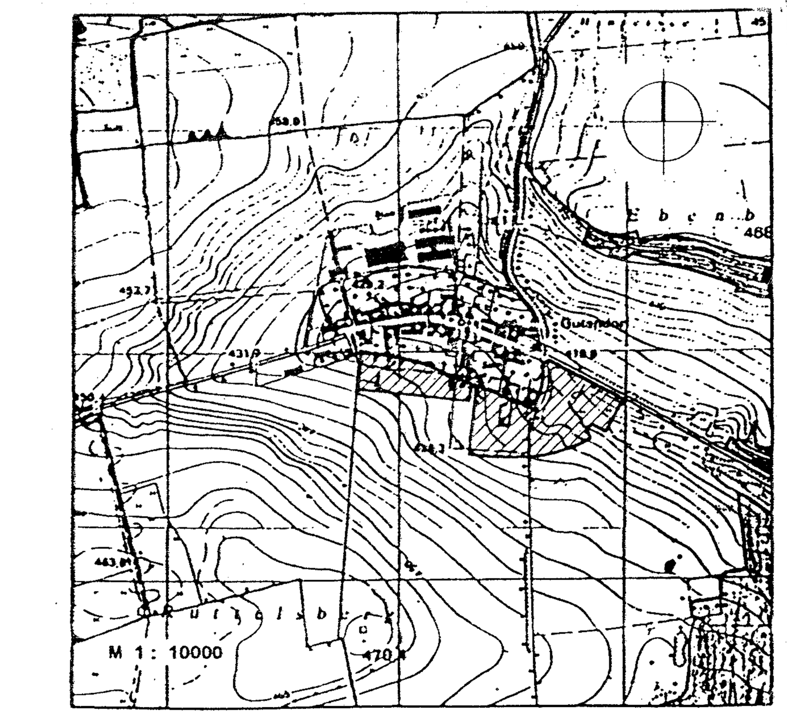
vorhandene, Katasteramtlich nicht erfaßte Bebauung

(C) Porzellennumerierung

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 21. Aug. 1996

Thüringer Landesverwaltungsamt Bau- und Wohnungswesen Friedensstraße 42 99423 Weimar Postfach 249 99403 Weimar



GEMEINDE GUTENDORF / THÜRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

„ HINTERM DORFE"

MASSTAB: 1 : 1000

JANUAR 1995
JUNI 1996

ARCHITEKTEN GRAF + PAUL
WILHELM - MANGELS - STR. 21
56410 MONTABAUR

Architektur- und Ingenieurbüro GmbH Erfurt - Fulda