BEBAUUNGSPLAN „IN DER VORDEREN HARTH“ BAD BERKA

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Änderung des Stadtrates vom 08.03.1999

0 3. Juni 03 Bad Berka, Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

0 3. Juni 03 Bad Berka, Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

0 3. Juni 03 Bad Berka, Der Bürgermeister

4. Der Entwurf / Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.04.1999 bis zum 25.05.1999 während der Dienstzeit im Rathaus 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 15.04.1999 im amtlichen Verkündungsblatt bekannt gemacht worden.

0 3. Juni 03 Bad Berka, Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 05.03.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Weimar, 05.03.2003 Siegel Leiter des Katasteramts

6. Die Planreife nach § 33 BauGB wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am 22.6.1999 bestätigt.

0 3. Juni 03 Bad Berka, Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 02.05.2001 die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen.

0 3. Juni 03 Bad Berka, Der Bürgermeister

8. Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.04.2002 bis zum 26.05.2002 während der Dienstzeit erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.03.2002 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

0 3. Juni 03 Bad Berka, Der Bürgermeister

9. Infolge der Insolvenz des Erschließungsträgers beschließt der Stadtrat der Stadt Bad Berka am 30.5.2002 die Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen Bebauungsplan und die Fortführung des Verfahrens.

0 3. Juni 03 1 Bad Berka, Der Bürgermeister

10. Der geänderte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.03.2003 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

0 3. Juni 03 Bad Berka, Der Bürgermeister

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

Siegel

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.

Bad Berka, Siegel Der Bürgermeister

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

Bad Berka, Siegel Der Bürgermeister

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 ..... im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Bad Berka, Siegel Der Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) § 4 BauNVO

1.2. Allgemeines Wohngebiet — WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 ff. BauNVO) § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

2.1. Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, II — II

2.2. Nutzungsschablone: Baugebiet — Bauweise — WA — O

Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,3	0,5
Dachform	Dachneigung	MD/SD/WD	35 °-45 °
Höhe OK EG	Traufhöhe Talseite	EGH 1,50	TH 6,50
	Zahl der Vollgeschosse	MAX II	

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 und 23 BauNVO)

3.1. offene Bauweise — O

3.2. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED

3.3. Baulinie

3.4. Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenbegrenzungslinie

4.2. Straßenbreite beträgt: 3,75 m

4.3. Fußweg beträgt: 1,25 m – Straßenraum gesamt: 5,00 m

4.4. Verkehrsberuhigter Bereich

4.5. Sichtdreiecke
- Innerhalb der als Sichtdreiecke gekennzeichneten Fläche ist jede Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 0,75 m Höhe über Straßenniveau unzulässig.

4.6. Einfahrt – Ausfahrt

5. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 private Stellplätze — ST

5.2. Garagen mit ihren Einfahrten — G
Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.1. Bereich

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1. Unterirdische Leitung
- Strom/Gas/Wasser/Abwasser/Telefon
- SW Schmutzwasser
- RW Regenwasser

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Firstrichtung

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Maßzahl z.B. 5,00 in — 5,00

zu erhaltender Starkbaum — z.B.

Regenrückhaltung — RRH.

9. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Gehölzliste

9.2. Bestand von Bäumen und Sträuchern gem. Gehölzliste

B: FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (nach § 4 BauNVO)

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (nach § 16 BauNVO)
Die höchstzulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,5.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach § 83 ThürBO)

3.1. Die Dachform wird als Satteldach, Mansardendach oder Walmdach mit der in der Planzeichnung vorgegebenen Firstrichtung festgesetzt.

3.2. Die Dachneigung ist zwischen 35° und 45° zulässig.

3.3. Als Dacheckung sind nur Dachziegel in Rottönen zulässig.

3.4. Traufüberstände sind max. 50 cm zulässig.

3.5. Giebelüberstände sind max. 50 cm zulässig.

3.6. Dacheinschnitte sind nur auf der Ostseite zulässig.

3.7. Für Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer ohne Kniestock zulässig.

3.8. Für Doppelgaragen ist ein gemeinsames Satteldach ohne Kniestock festgesetzt.

3.9. Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

3.10. Es sind nur stehende Fensterformate zulässig.

3.11. Dachgauben sind stehend auszuführen. Der Abstand von der Gebäudekante darf 1,50 m nicht unterschreiten. Der Mindestabstand untereinander beträgt 1,00 m.

3.12. Dachflächenfenster über 2,50 m² sind nicht zulässig.

3.13. Es sind Putzfassaden in hellen Farbtönen und teilweise Verkleidungen aus behandeltem Holz in hell- bis mittelbraunen Farbtönen zulässig.

3.14. Auffällige Putzstrukturen, Verklinkerungen und Riemcheneinfassungen sind nicht zulässig.

3.15. Die Traufhöhe ist talseitig auf max. 6,50 m und bergseitig auf max. 5,00 m über dem ursprüngl. Gelände zulässig. Bergseitig ist eine Sockelhöhe von max. 1,50 m zulässig.

3.16. Brüstungsgeländer sind ausschließlich als schlicht gestaltete Holz- und Stahlrohrkonstruktion zulässig.

3.17. Carports sind nur in offener Holzkonstruktion ohne Verkleidung zulässig.

3.18. Parkplätze, Stellplätze und Garagen– Staurbume und Hofflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z. B. Verbundsteinpflaster auf Riesel, Rasenfugenpflaster.

3.19. Äußere Einfriedungen: Grenzflächen auf der straßenzugewandten Grundstücksseite sind als Holzzaun festgesetzt. Der Zaunsockel ist max. 10cm über dem Gelände zulässig.

3.20. Geschlossene innere Einfriedungen: Grenzflächen zwischen den einzelnen Grundstücken sind nur bis zur Höhe der Einfriedungen auf der straßenzugewandten Grundstücksseite zulässig.

3.21. Die Höhe der Einfriedungen betragen max. 1,40 m.

Grünordnerische Festsetzungen: (ThürNatG)

1. Je 30 m² versiegelter Fläche ist ein Obstbaum und je 50 m² ist ein Laubgehölz zu pflanzen.

2. Die Gehölze sind entsprechend der Pflanzliste auszuwählen.

3. Die vorhandenen Großbäume (in der Planzeichnung mit Nummern versehen) müssen erhalten bleiben.

4. Alle Pflanzungen sind erst nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren und eine dreijährige Pflege der Gehölze zu gewährleisten

6. Wege, Zufahren und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7. Pflanzliste:

Bäume:
- Populus tremula: Espe
- Taxus baccata: Eibe
- Tilia cordata: Winterlinde
- Querous robur: Stieleiche
- Sambucus nigra: Holunder
- Sorbus thuringiaeThür. Säuleneberesche

Obstbäume als Halb- und Hochstamm:
- Pyrus communis: Birne
- Prunus domestica: Zwetschge
- Prunus avium: Süsskirsche
- Malus domestica: Apfel

Sträucher:
- Viburnum opuls: Gemeiner Schneeball
- Syringa vulgaris: Flieder
- Rosa canina: Wildrosen
- Corylus avellana: Haselnuss
- Hedera helix: Efeu
- Clematis ranunculaceae: Clematis
- Parthenocissus vitacea: Wilder Wein

8. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

C: Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

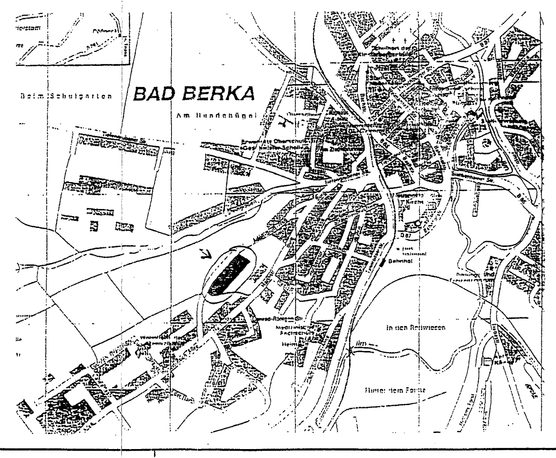
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

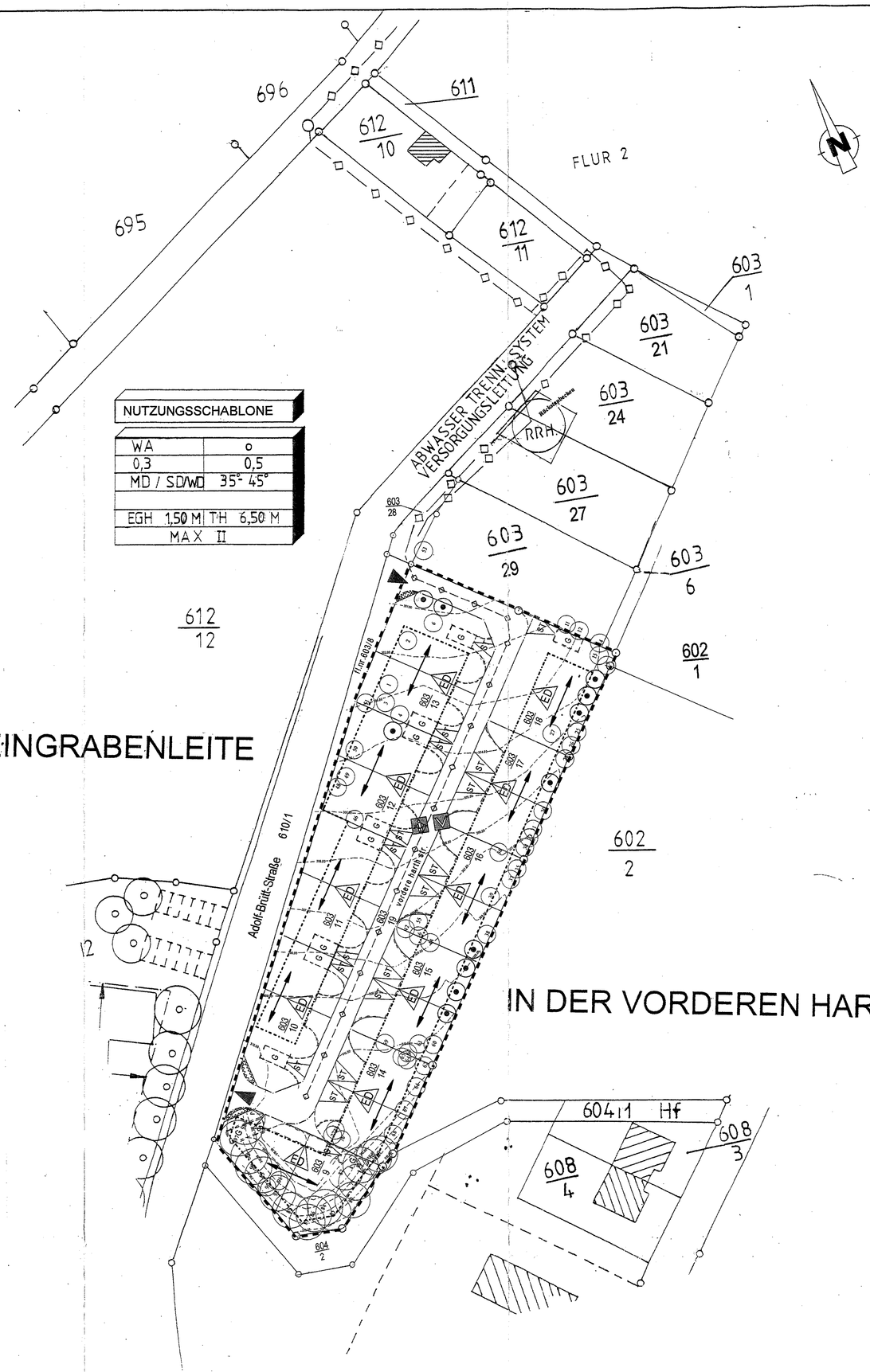
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 29. April 1999

ÜBERSICHTSPLAN

WOHNPARK " IN DER VORDEREN HARTH "





Die Genehmigung erfolgte unter Az.: 210-4621.20-071003-WA in der vorderen Harth
Weimar, den ... 07.5.2003

Satzung

Projekt:	Bebauungsplan „In der vorderen Harth“ in 99438 Bad Berka
1. Änderung:	Änderung der Satzung vom 10. Januar 1995
2. Änderung:	Erweiterung der Bauweise von E auf ED
Maßstab:	1 : 500
Datum:	26.02.2003
Kommune:	Stadt Bad Berka Am Markt 10 99438 BAD BERKA
Planung:	E. i. Rastani, freier Architekt Edelfinger Straße 40 97980 BAD MERGENTHEIM