

Durch diese Festsetzung werden die bisher gültigen Festsetzungen der Pläne vom April 1995 und August 1996 ersetzt

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DURCH TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB

In dem durch die Signatur gekennzeichneten Gebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt.

Nicht zugelassen ist die Errichtung von Tankstellen (§4, Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ), (§§16, 17 und 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,4.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ), (§17 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt.

Entsprechend den Angaben der Nutzungsschablonen ist für einen Teilbereich die Obergrenze auf 0,4 beschränkt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs. 3 BauGB, §20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Sie beträgt maximal 2, in einem gekennzeichneten Bereich nur 1.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet.

4. Bauweise (§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Für alle Grundstücke wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Firstrichtung (§9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung vorgesehenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind einzuhalten.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie sind mit mind. 5,00m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Einfriedungen oder Absperrungen vor Garagen sind mindestens 5,00m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Stellflächen sind als teilsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Vollständig versiegelte Stellplätze werden (bei Bewohnern mit Gehbehinderung sowie bei Rollstuhlfahrern) in Ausnahmen gestattet.

Pergolen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebengebäude, Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nach §14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

In den Bauvorlagen sind die bestehenden und geplanten Geländeprofile darzustellen. Die Fußbodenhöhe (OFF) des ersten Vollgeschosses über dem Gelände wird mit höchstens 1,35m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Dabei wird vom höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausgegangen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. §83 (1) und (2) BauO Thüringen, § 9 (4) BauGB

1. Dachgestaltung

1.1. Dachformen und Dachneigungen

Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung ist für den jeweiligen Standort der Planzeichnung zu entnehmen.

Bauliche Anlagen müssen gleiche Dachneigungen auf beiden Dachseiten aufweisen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdächern zulässig.

1.2. Dacheindeckung

Als Bedachungsmaterial sind gebrannte Ziegel, ziegelfarbige Beton- oder -steine/- Dachpfannen zulässig. Engobierte Ziegel sind zulässig.

Zulässige Farben von Bedachungsmaterial: rot, braun bis dunkelbraun.

Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von $> 30^\circ$ zulässig. Der Abstand des Dachaufbaus von der Giebelseite des Gebäudes muß mindestens 1,50 m betragen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände zulässig. Maschendrahtzäune sowie Metallgitterzäune entlang der Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit einheimischen Gehölzen (auch Koniferen) hinterpflanzt werden.

Garagen

Garagen müssen eine Wandoberfläche aufweisen, die im Material und der Farbgebung mit der Umgebung im Einklang steht.

Rund-, Zelt- oder Klappgaragen, sowie von außen erkennbare Well- oder Trapezblechgaragen sind nicht zulässig.

Vor jeder Garage ist in Ausfahrtrichtung ein Abstand von mindestens 5,00 m zum öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf Grundstücken von Wohn- und Geschäftshäusern sowie reinen Geschäftshäusern zulässig.

Sie sind entsprechend ThürBauO genehmigungspflichtig.

5. Fassadengestaltung

Verkleidungen der Außenfassade mit Kunststoff, Faserzementplatten, Schiefer, spiegelnden Kachelsteinen und dgl. sind unzulässig.

Bei der Farbgestaltung der Außenwände dürfen die Remissionswerte der Farben zwischen 20 und 90 liegen (nach Helmholtz: schwarz = 0, weiß = 100)

Schornsteinköpfe sind verklankert oder mit Verkleidung (rot bis braun, Eternit o.ä.) zulässig.

6. Hausnummern

Hausnummern sind so anzubringen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Größe und Gestaltung müssen das Erkennen bei Dunkelheit sicherstellen.

7. Fernseh- und Rundfunkversorgung

Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

Satellitenanlagen sind an von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten anzubringen.

8. Mülltonnen, Container

Standplätze für Müllbehälter sind der Sicht durch Begrünung oder bauliche oder gestalterische Maßnahmen zu entziehen und auf dem Baugrundstück anzulegen.

9. Pflanzgebot für Bäume, heimische Laubbäume (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weide	<i>Salix viminalis</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa gaertn.</i>
Auweide	<i>Fraxinus excelsior</i>

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum Lantana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Eyonimus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonivera xykisteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>
Haseinuß	<i>Corylus avellana</i>

Obstbäume

nach eigener Wahl

Eigentümergehen Bebauung

max. Grundfläche	24qm
max. Traufhöhe	2,5m
max. Firsthöhe	5,5m ü. OFG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DURCH PLANZEICHEN

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
Dachneigung	Festsetzung durch Text

Art und Maß der baulichen Nutzung

<u>WA</u>	Allgemeine Wohngebiete	0,4	Grundflächenzahl
		-	
		0,8	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		

Bauweisen, Baulinien, Baugruppen

o	offene Bauweise		Abgrenzung untersch. Nutzung
	Baugrenze		Hauptfirstrichtung
	Straßenbegrenzungslinie		

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche		verkehrsberuhigte Zone
	Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung		Fußgängerbereich

Grünflächen, Flächen für Land- und Forstwirtschaft

	Grünflächen		Wasserflächen
	Kleinkinderspielplatz		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Friedhof		Flächen mit Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Dauerkleingärten		Bäume Erhaltung
P	Privates Grün		Bäume Anpflanzung
Ö	Öffentliches Grün		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Gebäudebestand



Gestaltungsvorschlag zur Gebäudeanordnung



292.23 Höhenangabe m ü. NN

Leitungskorridor für vorh. Leitungen



Elektrizität



Abfall



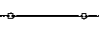
Gas



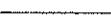
Nachrichtliche Übernahme Überschwemmungsgebiet



Flurstücksnummer



Grundstücksgrenzen



vorh. Böschung

Hinweis zur Flurstückszuordnung

Folgende Flurstücksnummern werden je einem Grundstück zugeordnet:

- | | | | |
|----|------------------------|-----|-----------------------|
| 1. | 917/8, 919/11, 191/101 | 7. | 919/81, 922/11 |
| 2. | 917/7, 919/102 | 8. | 922/12, 919/89, 923/2 |
| 3. | 917/6, 919/103 | 9. | 924/3, 923/4, 925/2 |
| 4. | 917/5, 919/104 | 10. | 926/13, 925/6, 926/9 |
| 5. | 917/4, 919/105 | 11. | 927/7, 926/7, 927/10 |
| 6. | 919/59, 919/95 | | |

- 4.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text haben in der Zeit vom 18.04.2001 bis 22.05.2001 nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 06.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt (Orla) 22.07.2005



A. Hoffmann
Der Bürgermeister