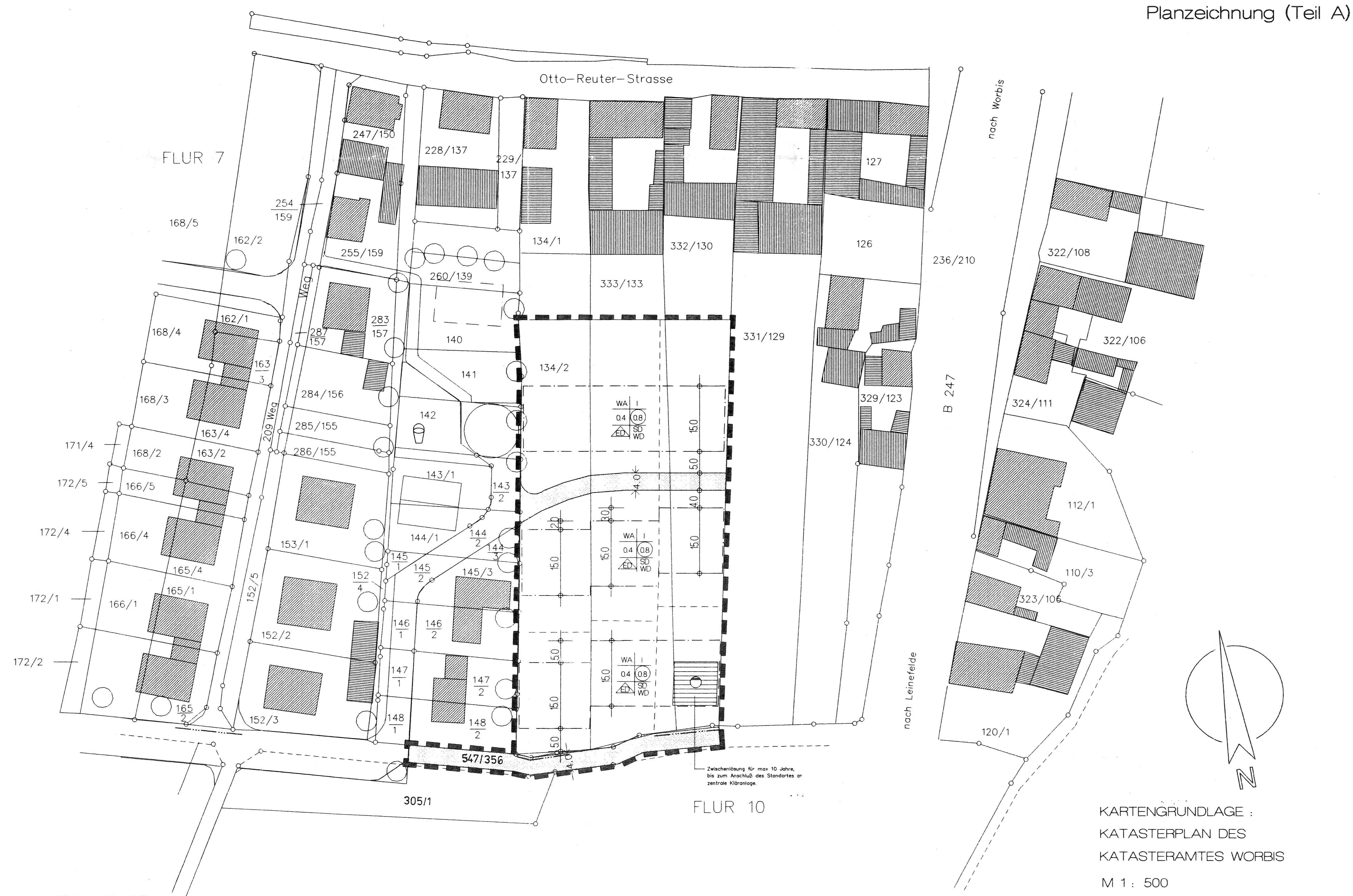


# BEBAUUNGSPLAN "WIESENÄCKER"



## Planzeichnung (Teil A) Textliche Festsetzungen (Teil B)

- FESTLEGUNGEN ZU NUTZUNGS-EINSCHRÄNKUNGEN** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
  - Aufgrund der Ortsrandlage, Verkehrsanbindung, begrenzten Stellplatzangebot und der Größe des Bebauungsgebietes sind im ausgewiesenen WA-Gebiet nicht zulässig:
    - Läden, Schenke- und Speisewirtschaften
    - Handwerks- und Gewerbebetriebe, für deren Betrieb separate Gebäude notwendig sind
    - Betriebe des Bergbauwesens
    - Anlagen für Verwaltung
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
- DEFINITION DER HAUSTYPEN** (gem. § 22 BauNVO)
  - Einzelhaus: Ein alleinst. freistehender Baukörper mit einem ausreichenden Grenzabstand an allen Seiten, mit maximal zwei Wohneinheiten, jedoch nur einer Wohneinheit pro Gesch. und einem Hauseingang. Der Gebäudegrundriß ist dabei weitestgehend quadratisch.
  - Doppelhäuser: Sind zwei von der Nutzung her selbständige Häuser, die an einer gemeinsamen Brandwand aneinandergelagert sind, während sie ansonsten frei stehen und weitestgehend gleichzeitig sind. Unverhieblich ist, ob das Doppelhaus auf einem, oder – an der Brandwand geteilt – auf zwei Grundstücken steht. Selbst eine Stoffung nimmt zwei aneinander gebaute Baukörper nicht den Charakter eines Doppelhauses; nur muß die Gleichartigkeit gewahrt bleiben. Die Breite einer Doppelhaushälfte soll die Tiefe nicht wesentlich überschreiten. Pro Doppelhaushälfte sind zwei WE zulässig mit max. einer WE pro Gesch. und einem Hauseingang.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)
  - Die Traufhöhe (Maß zwischen dem Schnitt der Außenwand mit der Unterkante der Dachfläche und der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche an der Längsseite des Gebäudes) darf, senkrecht gemessen, max. 4,0m betragen. Liegt die Straßenoberfläche höher als die mittlere gewachsene Geländeoberfläche, ist diese als Bezugspunkt anzusehen.
- NEBENANLAGEN** gem. § 14 (2) BauNVO (§ 9 (1) 4 u. 12 BauGB)
  - Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen sind grundsätzlich zulässig, auch an Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.
- STELLPLATZ UND GARAGEN** (§ 9 (1) 4, 11 u. 22 BauGB)
  - Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ist eine Garage zulässig, kann auch ein Stellplatz oder ein Carport angelegt werden. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- GRUNTLÄGERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 (1) 2 BauGB)
  - Je angefangene 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche sind zu pflanzen:
    - entweder 1 großkröniger Laubb Baum und 4 Sträucher gemäß Pkt. 7.1.3 oder
    - 2 kleinkrönige Laubbäume und 4 Sträucher gemäß Pkt. 7.1.3
 Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen oder Pflanzensorten zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten. Die Pflanzen sind zu unterhalten und zu pflegen.
  - Nadelgehölze sind max. im Verhältnis 1 : 2 zu Laubbäumen der einheimischen Vegetation zulässig.
  - Als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme werden auf der Grundlage des § 8a des BNatSchG 15 Laubbäume (Bergahorn oder Eberesche) an der Wegezone Flur 4, Flurstück 314 gepflanzt. Hierüber wird ein Vertrag zwischen Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde geschlossen.
- GEHÖLZLISTE (DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE)** (§ 9 (1) 25 BauGB)
  - Laubgehölze
    - 7.1.1 Großkrönige Laubbäume (Spitzahorn)
      - Acer platanoides (Sommerlinde)
      - Tilia platyphyllos (Winterlinde)
      - Tilia cordata
    - 7.1.2 Kleinkrönige Laubbäume (Feldahorn)
      - Acer campestre (Hornbuche)
      - Corpus betulus (Kornelrösche)
      - Corpus mas (Gemeine Hainrösche)
      - Crataegus monogyna (Weißdorn)
      - Spiraea alba (Steinweide)
      - (Gemeine Heckenrösche)
      - Wildrosen, nicht gefüllt
      - Lonicera xylosteum (schwarzer Holunder)
      - Rosa canina
      - Sambucus nigra (Schwarze Holunder)
      - Sambucus racemosa (Traubenholunder)
  - Obstbäume und Gehölze mit gleichem Charakter
    - 7.2.1 Großkrönige
      - Cercus arum (Vogelkirsche/Subkirsche)
      - Cercus vulgaris (Weichweiche/Sauerkirsche)
      - Juglans regia (Walnuß)

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 0.4 Grundflächenzahl
  - 0.8 Geschößflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweisen, Baugrenzen**
  - offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
  - überbaubare Fläche
  - Baugrenze
- Verkehrflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abwasser
  - Satteldach und Doppeladmbau
- Hinweise**
  - Nutzungsschablone
  - Baugebiet Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl Geschößflächenzahl
  - Bauweise Dachform
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - Gepflante Grundstücksgrenze
  - Flurgrenze

## Planzeichenerklärung

Festsetzung gem. BauGB v. 01.01.91 mit d. BauNVO v. 27.01.1990 sowie d. Planz 90

### Präambel

Aufgrund des § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung und in Verbindung mit § 2 BauGB – Maßnahmen G wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Breitenbach der Bebauungsplan 'Wiesenäcker' der Gemeinde Breitenbach, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen. Ebenso werden 'Ortliche Bauvorschriften' gemäß § 83.4 ThürBO erlassen.

Breitenbach, den **29. April 1996**

Der Gemeinderat Breitenbach hat die vorgeschriebenen Festsetzungen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Breitenbach, den **29. April 1997**

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Der Gemeinderat Breitenbach hat am 27.06.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und das Satzungsverfahren gemäß BauGB-Maßnahmen G eingeleitet.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 (4) BauGB-Maßnahmen G mit Schreiben vom 24.07.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) haben in der Zeit vom 22.07.96 bis 04.08.96 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen G öffentlich ausliegen.

Breitenbach, den **29. April 1996**

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 28.06.96 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breitenbach, den **29. April 1996**

Der Gemeinderat Breitenbach hat die vorgeschriebenen Festsetzungen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Breitenbach, den **29. April 1997**

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Der Gemeinderat Breitenbach hat am 27.06.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und das Satzungsverfahren gemäß BauGB-Maßnahmen G eingeleitet.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach öffentlicher Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Zeit vom 24.02.98 bis 12.03.98 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen G erneut öffentlich ausliegen.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen zur Änderung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 13.02.98 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Der Gemeinderat Breitenbach hat die vorgeschriebenen Festsetzungen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschlossen.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Der Gemeinderat Breitenbach hat am 27.06.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und das Satzungsverfahren gemäß BauGB-Maßnahmen G eingeleitet.

Breitenbach, den **29. April 1998**

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Breitenbach, den ..... Gemeinde Breitenbach Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Breitenbach, den ..... Gemeinde Breitenbach Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgelegt.

Breitenbach, den ..... Gemeinde Breitenbach Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln zur Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Entschärfen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Breitenbach, den ..... Gemeinde Breitenbach Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Breitenbach, den ..... Gemeinde Breitenbach Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Breitenbach, den ..... Gemeinde Breitenbach Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgelegt.

Breitenbach, den ..... Gemeinde Breitenbach Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln zur Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Entschärfen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Breitenbach, den ..... Gemeinde Breitenbach Der Bürgermeister

### Hinweis

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landes oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

### Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung.
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
- Planzeichenerverordnung 1990 (Planz 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (Gesetz- u. Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 19/1994)
- Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993
- Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- Vorfälliges Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaftsplanung vom 08.01.1993 in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz § 8, 8 a
- Thür. Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Thüringen Nr. 31)
- Thür. Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Thüringen Nr. 1 vom 10.01.1992)

