



# B-Plan 2

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
gilt für den Planbereich des Bebauungsplanes 02/91 "Hinter dem Warteberge" der Stadt Leinefelde
- § 1 Geltungsbereich**  
Die Paragraphen 2 und 3 der Bauvorschrift über Gestaltung gehen für den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 02/91 der Stadt Leinefelde.  
Die getroffenen Regelungen über die Gestaltung gehen nur für die Hauptgebäude.
- § 2 Dach**
- Dachformen**  
Es sind nur Dachformen für die Hauptbaukörper zulässig. Für die freistehenden Erdgeschossbauten sind nur Satteldächer zulässig.
  - Dachneigungen**  
Dachneigungen sind von 40° bis 50° zulässig.
  - Einschnitte/Giebel**  
Dachneigung und Dachstuhl sind nur bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig und müssen folgende Abstände einhalten: mindestens 1 m von den seitlichen Dachrändern sowie mindestens 3 Dachneigungen von der Traufe und vom First. Dachziegel auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.
  - Materialien**  
Für die Dachdeckung sind Tonziegel und Bitundachsteine in nicht glasierter Form zulässig. Ausnahmsweise sind auch Sonnenkollektoren und Glasdächer zugelassen. Pappn und Kunststoff sind als Dachdeckungsmaterial ausgeschlossen.
  - Farben**  
Die Farbe der Dachdeckung ist im Spektrum der Farbkarte RAL 840 HR wie Farbreihe "orange", RAL 2001, 2002 wie Farbreihe "rot", RAL 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016. Diese Farbtabelle gilt nicht für Sonnenkollektoren.
  - Sonstiges**  
Bei Doppel- und Fleckendächern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung des Daches zulässig.
  - Hauptgebäudeansicht**  
Die Hauptansicht entspricht der festgesetzten Gebäudeansicht.
- § 3 Höhen**
- Traufhöhe**  
Die Traufhöhe als Schrägpunkt der Gebäudeaußenfläche (aufsteigendes Mauerwerk) mit der Oberfläche Dachhaut darf 2,50 m nicht überschreiten.
  - Geschosshöhe/Grundhöhe**  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,50 m über gewachsener Geländeoberfläche an der Mitte der der Erschließungsstraße zugekehrten Gebäudeseite sein.
- § 4 Außenflächen**  
**Generelle Festsetzung für das gesamte Plangebiet**  
Innerhalb des gesamten Baugebietes sind Pappen und Kunststoffe für Gebäudeaußenflächen ausgeschlossen.
- Außenflächen der Gebäude**  
Es sind Putz, Stuckmörtelwerk oder Holz vorgeschrieben. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel (Stuckmörtelwerk) in den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8014, 8016, 8020 und deren Zwischenstufen zulässig.
  - Nebengebäude/Garagen**  
Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie die Hauptkörper zu gestalten. Die Verwendung von Holz ist zulässig, soweit es dem Baurecht entspricht.
  - Materialauschluss**  
Zur Ausbildung der Außenflächen von Gebäuden sind nicht zulässig:  
- glänzende Wandputze  
- hochglänzende Farbstriche  
- Faserzement  
- farbige Glasbausteine  
- bei Doppel- und Fleckendächern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung der Außenflächen zulässig.  
- glasierte Fliesen und Platten  
- Kunststoffe  
- Mauerwerkumtönungen
  - Gebäudebereiche**  
Gebäudebereiche können im gesamten Baugebiet mit Holz oder Naturschiefer verkleidet sein.
- § 5 Einriedungen**  
**Generelle Festsetzung für das gesamte Plangebiet**  
Die Höhe der Einriedung darf 1,0 m nicht überschreiten.
- Materialien**  
Im Teilbereich 1 sind entlang der Straßenbegrenzungslinie nur senkrecht strukturierte Holzstütze und/oder natürlich wachsende Hecken zulässig.  
An den Grundstücksgrenzen zu den unabhängigen von den Fahrverkehrsfrei geführten öffentlichen Gewässern innerhalb des Baugebietes sind nur Hecken und zusätzlich dazu Maschen- oder senkrecht strukturierte Holz- oder Bambusstütze als Einriedung zulässig. Die Höhe der Einriedung darf auch hier 1,0 m nicht überschreiten.
- § 6 Ordnungswidrigkeiten**  
Gemäß § 81 der Bauordnung (BauO) handelt ordnungswidrig, der vorsätzlich als Eigentümer, Bauherr, als Erwerbverwalter oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht und soweit gegen die §§ 2 bis 5 dieser Satzung verstößt.  
Gemäß § 81 Abs. 3 BauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Bauverordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23
- Planungsverordnung 1990 (PlanV) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 36), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18033
- Gesetz über die Bauverordnung vom 20.07.90 (BauV) (BGBl. I S. 929) i.V.m. dem Gesetz über die Einfügung des Gesetzes vom 20.07.90 über die Bauverordnung vom 20.07.90 (BGBl. I S. 930)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 14.05.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.07.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnungen Thür. Naturschutzgesetz vom 28.01.93 (BBl. S. 57)
- Verläufige Thür. Naturschutzgesetz vom 28.01.93 (BBl. S. 383)

Es wird beschlossen, die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster zum Stand vom 18. Juni 1994 übereinstimmend.

Verf. den 18. Juni 1994  
Katasteramt (Wiederhold) Amtleiter

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzsetzung werden vom 18. Juni 1994 an die Grundstückseigentümer und die Grundstückseigentümerinnen im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzsetzung über die Umlegung/Grenzsetzung informiert.

Verf. den 18. Juni 1994  
Katasteramt (Wiederhold) Amtleiter

Die Stadt/Gemeinde hat am 16.09.1991 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 12.11.1991 ist der Entwurf dieses Bebauungsplans öffentlich und seine Erläuterung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen worden. Nach dem am 12.11.1991 beschlossenen Entwurf sind die Bebauungspläne und die Bebauungspläne, die der Planung beiliegen, bei der Planung öffentlich gemacht worden, sowie gemäß § 3 (1) BauGB dem Bürger Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Leinefelde den 16.06.94  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14.11.94 bis 14.12.94 zu jedem Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 14.11.94 mit dem Hinweis erteilt bekanntgemacht, daß Besichtigungen und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können. 1210/1994 (14.11.94 bis 14.12.94)

Leinefelde den 16.06.94  
Bürgermeister

Der Stadt-/Gemeinderat hat am 27.5.94 den Bebauungsplan gemäß § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR § 10 BauGB beschlossen.

Leinefelde den 16.06.94  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gemäß § 246 a (1) Nr. 4 BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde  
Az.:  
GENEHMIGT

den 14.11.94  
Im Auftrag

AUSFERTIGUNG  
Die Übermittlung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeindeführers sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ist bekannt.  
Leinefelde den 14.11.94  
Bürgermeister

Thür. Landesverwaltungsamt  
Die Genehmigungsverfügung der Thür. Landesverwaltungsbehörde vom 15.7.94 ist am 4.11.94 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan  
Leinefelde den 14.11.94  
Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICH  
Leinefelde den 14.11.94  
Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Bauverordnungsverordnung (BauVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1 bis 23
- Planungsverordnung 1990 (PlanV) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 36), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18033
- Gesetz über die Bauverordnung vom 20.07.90 (BauV) (BGBl. I S. 929) i.V.m. dem Gesetz über die Einfügung des Gesetzes vom 20.07.90 über die Bauverordnung vom 20.07.90 (BGBl. I S. 930)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 14.05.90 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 12.07.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnungen Thür. Naturschutzgesetz vom 28.01.93 (BBl. S. 57)
- Verläufige Thür. Naturschutzgesetz vom 28.01.93 (BBl. S. 383)

**Kartengrundlage**  
Die Bauverfälligkeitserlaubnis für die verwandte Kartengrundlage wurde durch das Bauamt der Stadt Leinefelde erteilt.  
Die Planunterlagen entsprechen dem neuesten Stand an vorhandenem Kartenmaterial und weist die städtebaulich bedeutsamsten baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege nach.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Die Planunterlagen (M 1 : 1000) beruht auf einer Vorlage, die von der Stadt Leinefelde geliefert wurde und nicht von der Planverfälschung verantwortet wird.  
Gewähr über die Richtigkeit kann somit nicht gegeben werden.

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB i.d.F. vom 08.12.86 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- u. Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) und der vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen i.d.F. der Neubeschneidung vom 24.07.92 (GVBl. S. 383) hat die Stadtverordnetenversammlung von Leinefelde diesen Bebauungsplan Nr. 02/91, bestehend aus der Planzeichnung und den beiliegenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Die Begründung wird beglitt.  
Leinefelde, den 16.06.94  
Der Bürgermeister

**Planzeichenerklärungen**  
Von den nachfolgenden Planzeichen sind nur die im Bebauungsplan enthaltenen zu beachten. Zielvorgaben sind nur beispielhaft.

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauverordnungsverordnung - BauVO  
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO  
GFZ Geschosßflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl
- Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 BauVO  
Offene Bauweise  
Geschlossene Bauweise  
Stellung der baulichen Anlagen
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB  
Flächen für den Gemeinbedarf  
Flächen für Sport- und Spielanlagen  
Spielzonen

- Verkehrsfächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Straßenbegrenzungslinie erfüllt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.  
öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB  
- Hauptleitungen unterirdisch
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB  
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebereiche)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB  
- zu erhaltende Bäume  
- anzuflanzende Bäume  
- zu erhaltende Sträucher  
Festsetzung des Pflanzgebietes: je 100 qm Grundstückfläche ein Laubbaum oder zwei Sträucher  
Die Festsetzungen des Pflanzgebietes sind unmittelbar im Anschluß an die Straßenverkehrsflächen zu verzeichnen, also im Bereich der straßenbegrenzten Grundstückskante, bis zu 3 m.  
Als Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft (§ 11, Vorl.ThürNatG) ist nach dem Gutachten für den Lärmschutz in Verbindung mit dem Bauvorschrift im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 2 (Auszug) das Vorhaben zu verzeichnen und entgegen der Bauvorschrift Nr. 307/4/90 v. 20.10.90 innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.

- Sonstige Planzeichen**  
TRAFFICSTATION  
mit Geh., Fah- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB zu Gunsten der Allgemeinheit  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandangaben**  
Gebäude (Wohnen, Handel, Sport, Erholung)  
Gebäude (Gewerbe, Industrie, Verkehr)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Allgemeines Wohngebiet - § 4 Bauverordnungsverordnung (BauVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 4 Abs. 3 unter Nummer 4 und 5 BauVO genannten Nutzungen:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Nebenanlagen - § 14 Abs. 1 BauVO  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen für die Kleinhaftung ausgeschlossen.  
Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Die Stellung der baulichen Anlagen - hier Hauptfahrsrichtung - ist parallel zum dazugehörigen Abschnitt der Baugrenzen auszubilden.
- Die Kostenlegung der Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend der Satzung**

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Der Standort der Trafostation kann innerhalb des Baugrundstückes und der Grundfläche unter Abstoßung über die baulichen Anlagen bzw. die Befestigung im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger verändert werden.
- Die in der Südstraße festgesetzten Einzelbäume werden von der Stadt Leinefelde gepflanzt (z.B. Winterlinde, Eiche, Stieleiche). Die Standorte dieser Bäume können ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Leinefelde und den Versorgungsträgern verlegt werden, wenn ansonsten Baumaßnahmen in unzumutbarer Weise erschwert würden.
- Stellplätze und Fußwege sind durch Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.
- Der Grünbereich von öffentlichen Grünflächen/Wegen auf den angrenzenden Baugrundstücken ist zu öffnen. Die Stadt als Eigentümerin der öffentlichen Flächen wird von der Verpflichtung zum Beschneiden der Sträucher und Bäume freigestellt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Fernwärmeanschluss möglich.

Die Genehmigung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen: 240-462/20-VRS-380-WA/MI "Hinter dem Warteberge" Weimar, den 05. Juli 1994

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Allgemeines Wohngebiet - § 4 Bauverordnungsverordnung (BauVO)**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 die nach § 4 Abs. 3 unter Nummer 4 und 5 BauVO genannten Nutzungen:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Nebenanlagen - § 14 Abs. 1 BauVO  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen für die Kleinhaftung ausgeschlossen.  
Stellung der baulichen Anlagen - § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
Die Stellung der baulichen Anlagen - hier Hauptfahrsrichtung - ist parallel zum dazugehörigen Abschnitt der Baugrenzen auszubilden.
- Die Kostenlegung der Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend der Satzung**

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Der Standort der Trafostation kann innerhalb des Baugrundstückes und der Grundfläche unter Abstoßung über die baulichen Anlagen bzw. die Befestigung im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger verändert werden.
- Die in der Südstraße festgesetzten Einzelbäume werden von der Stadt Leinefelde gepflanzt (z.B. Winterlinde, Eiche, Stieleiche). Die Standorte dieser Bäume können ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Leinefelde und den Versorgungsträgern verlegt werden, wenn ansonsten Baumaßnahmen in unzumutbarer Weise erschwert würden.
- Stellplätze und Fußwege sind durch Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien so gering wie möglich zu versiegeln.
- Der Grünbereich von öffentlichen Grünflächen/Wegen auf den angrenzenden Baugrundstücken ist zu öffnen. Die Stadt als Eigentümerin der öffentlichen Flächen wird von der Verpflichtung zum Beschneiden der Sträucher und Bäume freigestellt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Fernwärmeanschluss möglich.

**Stadt Leinefelde**

**Übersichtsplan: Lage im Stadtgebiet**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 02/91 mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen "Hinter dem Warteberge"**

M 1 : 1000

**RECHTSGRUNDLAGEN:** Baugesetzbuch (BauGB) Bauverordnungsverordnung (BauVO) 1990 Planzeichnungsverordnung (PlanV) 1990 Gesetz über die Bauordnung (BauO)

**ANLAGEN:** Begründungen und Nutzungsbeispiel