



A Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. S. 466) BGBl. III 213-1
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bau NVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geänd. durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1124)
- Plandatenverordnung (Planz.VO) i. d. F. vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen (VKO)

B Planzeichen und sonstige Zeichenerklärungen

- 1. Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - - - - - Baugrenze gemäß § 23 (3) Bau NVO
 - überbaubare Grundstücksflächen (A, B, ...)
 - ▨ Nicht bebaubare Grundstücksflächen = Grünflächen zur privaten Nutzung
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- | Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|------------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| o - offene Bauweise | Dachform |
| E - Einzelhaus | SD - Satteldach |
| D - Doppelhaus | |
| H - Hausgruppe | |
| ED - Einzel- oder Doppelhaus | |

- 4. Verkehrsflächen**
- ▬ Straßenverkehrsflächen
 - ▬ öffentlicher Parkplatz
 - ▬ Straßenbegleitgrün
- 5. Versorgungsanlagen**
- ◊ vorhandene Hochspannungsleitung, mit einem Sicherheitsstreifen (15,00 m)
 - vorhandene Abwasserleitung
 - geplante Abwasserleitung
- 6. Grünflächen**
- ▬ öffentliche Grünflächen
 - ▬ Spielplatz
- 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- ▬ Flächen für die Landwirtschaft
 - ▬ Flächen für Wald
- 8. Flächen zum Anpflanzen**
- ▬ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume
 - Strücher
 - sonstige Bepflanzungen
 - ▬ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern
 - Bäume
 - Strücher
- 9. Flächen von Alttablagerungen**
- ▬ Altlastenverdachtsflächen (Baumüll, Bauschutt und Bodenaushub)

10. Sonstiges

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bebauung

C Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

- dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Stellplätze und Garagen

Zugelassen werden nicht mehr als 2 Stellplätze pro Wohnung. Bei erlaubtem Gewerbe gelten die Stellplatzrichtlinien nach § 49 VVBauO. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberflächen herzustellen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagenbauten nicht zulässig. Für Garagen und Nebengebäude gilt die gleiche Dachform wie für Wohnhäuser. Nicht erlaubt sind Fertigteilarbeiten mit Flachdach. Ist bei angebauten Garagen die Ausbildung eines Flachdaches unmöglich, so sind Dachflächen von mind. 3 Ziegeln übereinander oder Schieferblenden von 60 cm Höhe zum sichtbaren Straßenbereich anzuordnen. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Es gilt darüberhinaus die Garagenanordnung vom 10.9.1990 (BGBl. I Nr. 63 S. 1611).

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 der BauNVO werden für das allgemeine Wohngebiet folgende Höchstgrenzen festgelegt:
Zahl der Vollgeschosse: 1 bzw. 2 mit ausgebautem Dachgeschoß
Grundflächenzahl (GFZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,45 bzw. 1,2
Zulässige Traufhöhe: 6,50 m

Bauweise

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Im Bebauungsplan sind, soweit nicht in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen Bauformen festgelegt sind, mit seitlichem Grenzabstand Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge der Hausgruppen darf 50 m nicht überschreiten.

Gestaltungsvorschriften

- Dachformen:** Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwäldcher mit Dachneigungen zwischen 36 und 49°
- Dacheindeckung:** Es sind nur regionaltypische Tonziegel- oder Betondeckendeckungen in roten oder rotbraunen Farben zulässig.
- Dachaufbauten:** Sie haben sich dem Hauptdach unterzuordnen und müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche stehen.
- Fassadengestaltung:** Anzustreben sind mineralische Außenputze und Verkleidungen. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder glasierte glänzende Platten.
- Sockelausbildung:** Straßenseitige Sockelbänke bzw. herausragende Kellergeschosse über 75 cm ab OK Gelände sind zu vermeiden.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zur freien Landschaft und zu anderen Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m sowie straßenseitig eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zugelassen sind lebende Hecken, Holzzäune und in Ausnahmefällen Maschendraht mit lebenden Hecken hinterpflanzt.

Bepflanzungsfestsetzung

auf privaten Grundstücken

Die Vorgartenbereich sind je Hauseingang mit mindestens einem heimischen Laubbaum oder Obstbaum-Buchstamm zu bepflanzen. Desweiteren gilt die Forderung, daß je 100 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum anzupflanzen ist. Mindestens 8/10 der nicht bebauten oder nicht für Stellplätze, Garagen und Wege in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. Der vorhandene Gehölzbestand an den Grenzen des Bebauungsgebietes, entlang der Gewässer ist zu erhalten und gemäß Bebauungsplan und Pflanzliste zu erweitern.

auf öffentlichen Grundstücken

An der westlichen Grenze des Planungsgebietes, entlang der Landstraße L 1 0 14 ist ein 6,0 m breiter, öffentlicher Grünstreifen anzulegen, der in Doppelreihung mit Bäumen aus der Pflanzliste zu bepflanzen ist.

Sonstige Festsetzungen

- An den Straßeneinmündungen bzw. Grundstückszufahrten sind entsprechend EZE 1985 ausreichende Sichtwinkel für den Kfz-Verkehr von jeder nichtbehindernden Bebauung, Lagerung und Bewuchs freizubehalten.
- Abest als Baumaterial ist nicht zulässig.
- Eventuell erforderliche Stützmauern sind genehmigungspflichtig.
- Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Die beim Straßenbau entstehenden Böschungen haben die Anrainer auf ihren Grundstücken zu dulden. Sie sind zu bepflanzen.

D Nachrichtliche Eintragungen

(keine Festsetzungen)

Die Zustimmung/Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen: 240-4624.20-V/RS-400-WA

„An der Steinfurt“

Weimar, den 03. Juni 1994

Leitungstrasse der ENAG

Leitungstrasse der Gasversorgung

Leitungstrasse der Telekom

E Aufstellungs- und Genehmigungsvermerke

1. Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2, Abs. 1 BauGB am 21.08.1992 beschlossen.
2. Der Beschluß wurde am 26.08.1992 öffentlich bekanntgemacht.
3. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3, Abs. 1 BauGB erfolgte in einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung am 25.01.1993.
4. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4, Abs. 1 BauGB erfolgte am 09.02.1993.
5. Der Entwurf wurde gemäß § 3, Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung am 25.01.1993 beschlossen.
6. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.02.1993 ortsüblich durch Aushang.
7. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 a (6) BauGB vom 09.02.1993 bis 10.03.1993.
8. Der geänderte Entwurf wurde in gleicher Form gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen; Beschluß vom 03.10.1993.
9. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 04.10.1993 ortsüblich durch Aushang.
10. Die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfs mit Begründung auf die Dauer eines Monats, erfolgte gemäß § 3 a (6) BauGB vom 12.10.1993 bis 12.11.1993.
11. Der Bebauungsplan wurde als Satzung vom Gemeinderat aufgrund des § 2, (1) und des § 10 BauGB beschlossen am 15.12.1993.

Neustadt, den 15.03.1994

Gemeindegenehmigungsvermerke

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.06.1994 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit ab 29.06.1994 rechtskräftig geworden.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen, Stand vom 12.03.1994

Gemarkung Neustadt
Flur: 1

Worbis, 1.8.1994
Notaramt

GEMEINDE NEUSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR.: 1

WOHNGEBIET "An der Steinfurt"

Maßstab: 1:500

Neustadt, den 15. 01. 1993

GEMEINDE NEUSTADT

Planverfasser
INGENIEURBÜRO JÜRGEN MÜLLER

37345 GROSSBODUNGEN
HENRICH-MANN-STR. 37 B

geplant: 2.11.92
Großbodungen, im Dez. 92

geändert: 2.11.93
Großb., 28.09.93

