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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

W / M — angrenzende Nutzung: Wohnbaufläche / gemischte Baufläche nach § 1 (1) BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) - Obergrenze	0,4 (§ 17 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) - Obergrenze	1,2 (§ 17 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
I + ID — eingeschossig mit einem als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoßausbau

3. BAUWEISE , BAULINIE, BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

E,D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — hier: verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehrsfläche

P — hier: Parkplatz/Anlage von Stellflächen für PKW

Straßenbegrenzungslinie (gleichzeitig Grundstücksgrenze)

5. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 sowie Abs.6 BauGB)

vorhandene Leitungen (Freileitungen)

vorhandene Leitungen (erdverlegt)

① Elektroenergieversorgung (TEAG 110-KV)
② Elektroenergieversorgung (TEAG Niederspannungsverkabelung)
③ Gasversorgungsleitung / Eichsfeldgas GmbH
④ Regenwasserkanal / AWZV

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Bäume / Bestand

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (I Gehölzpflanzung)

sonstige Pflanzgebote

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

II — Anlage von Verkehrsgrün

III — Anlage einer Wildkräuterwiese

8. UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEIN-WIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

hier: gebäudebezogene Schutzmaßnahmen / passiver Lärmschutz (siehe Teil B / I / 4.)

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hauptfirstrichtung

SD Satteldach (● einschl. Krüppelwalmdach)

WD Walmdach

PD Pultdach

Flurstücksnummern

Maßkette mit Maßzahl

+329,15 Höhenpunkte / Höhenbezug : HN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwarzer Weg" (WA)
Gemeinde Bischofferode / Hauröden

Das Plangebiet umfaßt Flurstücke der Gemarkung Hauröden, Flur 1, welche nachstehend aufgeführt sind.

ganz enthalten:

93/37 („Schwarzer Weg")

teilweise betroffen:

949/94, 94/3, 94/4, 94/5, 94/6, 96/1, 847/92, 93/1

Angrenzende Flurstücke sind im Plan gekennzeichnet.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geänd. durch Artikel 3 (1) des Gesetzes vom 28.10.1996 (BGBl. I S. 1546)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. Teil 1, S. 132 ff.)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.90 (BGBl. Teil 1, S. 58 ff.)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 630)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl Teil 1, S.889); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. S. 481-482)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.90 (BGBl. Teil 1, S.880 ff.), zuletzt geändert am 07. Oktober 1996 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen vom 27.09.1994 (BGBl. I, S. 2705, 2724)
7. Thüringer Landespflanzengesetz (ThLPlG) vom 17.07.91 (GVBl. S. 210 ff.)
8. Regionaler Raumordnungsplan Region Nordthüringen, Teil A, Verbindlicherklärung und Bekanntmachung der Regionalen Raumordnungspläne, veröffentlich in Thür. Staatsanzeiger Nr. 50 1996, S. 1931
9. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - ThüNTNatG) vom 28.01.93 (GVBl. S. 57 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 1996 (GVBl. S. 149)
10. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553), vom 01. Juli 1994 an geltend
11. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.92 (GVBl. S. 17 ff.)

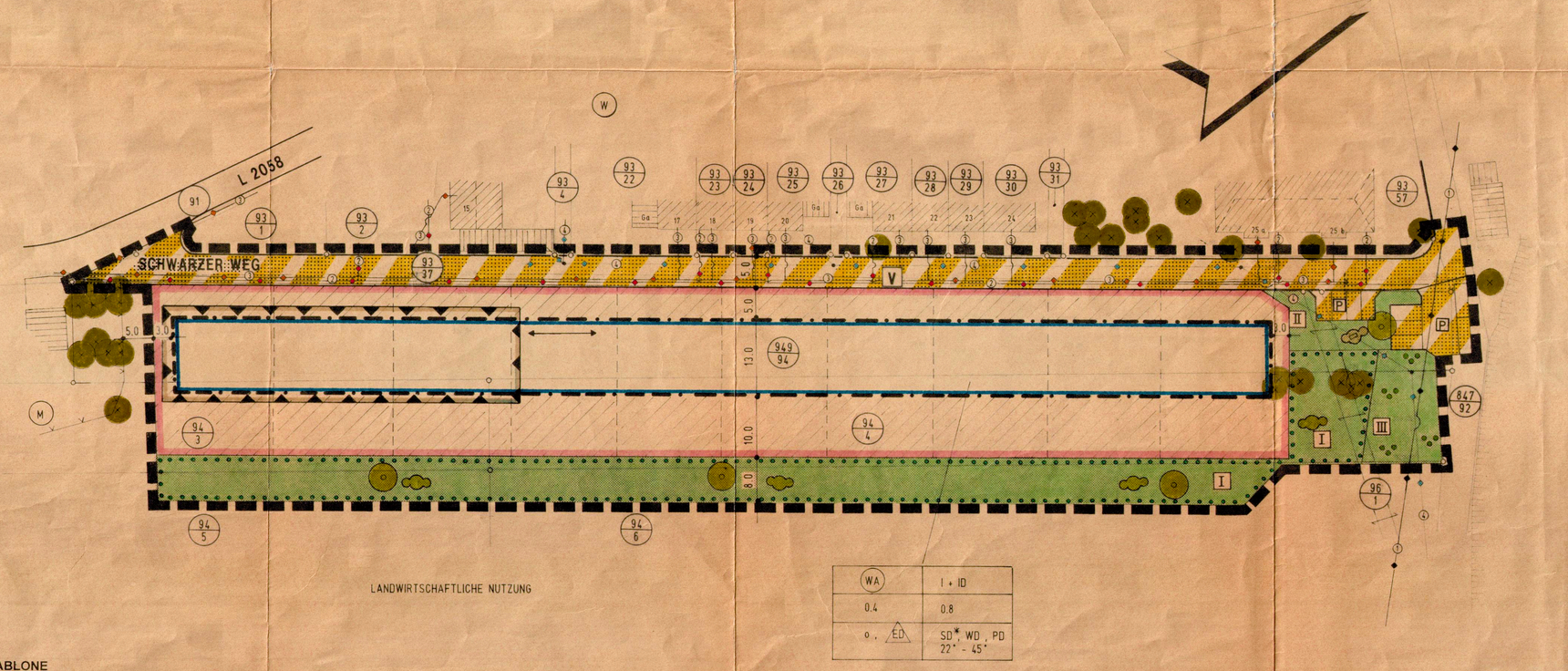
Kartenmaterial

digitalisierter Lage- und Höhenplan „Schwarzer Weg" in Hauröden, vom Vermessungsbüro K.-H. Bley.
Auftrag Nr. 97.020.

Höhenbezug:	HN,
Lagebezug:	PD 83,
gemessen:	März 1997,
Ausdruck in:	M 1:500.

grafische Übernahme der Liegenschaftsgrenzen unter Vergleich mit Liegenschaftskarten des Katasteramtes Worbis:

a) Gemeinde Bischofferode / Gemarkung Hauröden / Flur 1 / Karte 2(2) /
Abgabe: 24. März 1997 / M 1:2500
b) Beiblatt zu Flur 1 / Gemarkung Hauröden / M 1:500 / Sonderzeichnung - Erneuerung des Herausgabeoriginals 1995 / vom 20. März 1997



NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform Neigungsangabe

WA	I + ID
0,4	0,8
E , ED	SD* WD , PD 22°- 42°

Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Punkte 3.2.2 (Vorgärten), 3.3.2 (Einfriedungen), 3.3.3 (Gestaltung Kfz-Stellplätze) und 3.3.4 (Gestaltung der Stellplätze für Abfallbehälter) sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ihre Rechtsgrundlage im § 83 ThürBO finden.

Bischofferode, den 01.07.1998

Bürgermeister

VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Bescheinigung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Worbis den 03.12.1997 — 23.01.1997

Ltr. Katasteramt (Wiederfeld) Amtsleiter

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3(2) BauGB erhoben.

Worbis den 03.12.1997

Ltr. Katasteramt (Wiederfeld) Amtsleiter

2. Aufstellungsbeschluß gemäß § 1 Abs.1-4 und § 2 Abs.1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat gem. § 1(1-4) und § 2(1) BauGB beschlossen am 05.06.97
Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung erfolgte am 04.07.97

Bischofferode den 04.07.97

Bürgermeister

3. Planungsanzeige

Planungsanzeige und Anfrage gemäß § 246a (1), Satz 1. Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte am 24.04.97

Bischofferode den 04.07.97

Bürgermeister

4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3(1)2 BauGB nicht eingeleitet.

Bischofferode den 04.07.97

Bürgermeister

5. Beschluß über Entwurf und Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Planentwurf und die Begründung wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB am 03.07.97 beschlossen.
Auslegungsdauer vom 16.07.97 bis 14.08.97
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.97 gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Bischofferode den 07.07.97

Bürgermeister

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB erfolgte am 11.07.97
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB erfolgte gem. § 4(2) BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3(2) BauGB am 11.07.97
Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde bis zum 27.08.97 gesetzt.

Bischofferode den 22.12.97

Bürgermeister

7. Abwägungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 2 und § 1 Abs.6 BauGB

Die Behandlung der Bedenken und Anregungen gem § 3(2) und § 1(6) BauGB ist erfolgt.
Der Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (Abwägungsbeschluß) wurde vom Gemeinderat am 18.12.97 gefaßt.
Die Mitteilung von der Entscheidung und ihrer Begründung an die Einsender erfolgte am 22.12.97

Bischofferode den 22.12.97

Bürgermeister

8. Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

Der Bebauungsplan (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) wurde durch den Gemeinderat gem § 10 BauGB und der Thüringer Kommunalordnung (ThüKO) vom 16.08.93 gültig ab 01.07.94 - als Satzung am 18.12.97 beschlossen.
Die Billigung der Begründung durch Beschluß des Gemeinderates erfolgte am 18.12.97

Bischofferode den 22.12.97

Bürgermeister

9. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet:

..... den .....

Bürgermeister

10. Genehmigung gemäß § 11 BauGB

Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 11 BauGB durch die Höhere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am .....
und mit Verfügung (AZ: .....) erteilt am .....
Die Genehmigungsverfügung der Höheren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 12 BauGB ortsüblich am .....
bekanntgemacht und mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden .....

von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

..... den .....

Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-HG-009-Hau
, Schreiben vom ..... Nr. .....
Weimar, den 29. Juni 1998

Teil B

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Schwarzer Weg " der Gemeinde Bischofferode/Hauröden

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (genehmigte Planfassung mit Bescheid der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom 24.09.96) als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO (WA) festgesetzt.
Ausnahmen zur zulässigen Nutzungsart gemäß § 4 Abs. 3 (4., 5.) BauNVO (WA) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.
Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Nutzungsschablone ersichtlich.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1, Nr.4 BauGB)

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (Abs. 1) BauNVO sowie von Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Für die Abdeckung des Stellplatzbedarfes für PKW gilt, daß für jede Wohneinheit ein Stellplatz bzw. eine Garage innerhalb des Grundstückes vorzusehen ist.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind PKW-Einstellplätze und Carports zulässig, jedoch nicht auf den Vorgartenflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB) / Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Öffentliches Grün

Das öffentliche Grün ist durch die Gemeinde Bischofferode / Hauröden anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

3.1.1 Maßnahme „Gehölzpflanzung":

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der Ostseite des Wohngebietes eine 8 m breite und ca. 200 m lange Gehölzpflanzung, mit einer Gesamtgröße von 1.600 qm, in 3-stufigem Aufbau, bestehend aus einem Krautsaum, heimischen Sträuchern und Laubbäumen, anzulegen und extensiv auf Dauer zu erhalten.
(Kennzeichnung im B-Plan mit: I)

3.1.2 Fläche und Stückzahlen

Auf 1.600 qm Fläche sind zu pflanzen:

- 16 Laubbäume 1. Ordnung (Kronendurchmesser 8-10 m)
- 32 Laubbäume 2. Ordnung (Kronendurchmesser 5 - 6 m)
- 800 Sträucher

3.1.3 Weitere Maßnahmen

In Ergänzung der unter 3.1.1 genannten Maßnahme wird für die mit „II" gekennzeichnete Fläche (Verkehrsgrün, ca. 130 m²) die Bepflanzung mit

- 1 Laubbaum 1. Ordnung
- 2 Laubbäumen 2. Ordnung
- 50 Sträuchern

- Arten gemäß nachstehender Pflanzliste -, vorgesehen.

Hinzu kommt eine Rasenansaat:

- Landschaftsrasen A, RSM 7, mit 10 % Kräutern oder
- Kräuterwiese, Mischung M 410, mit 10 % Kräutern und Leguminosen (besonders geeignet für Extensivflächen mit geringen Pflegeansprüchen)

Ausschließlich Rasensaat erfolgt auf der mit „III" bezeichneten Teilfläche (ca. 220 m²).

3.1.4 Gehölzliste

a) Bäume 1. Ordnung

Acer pseudeoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvester	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Die Bäume sind in Form von Stammbüschen und Heistern zu pflanzen.

c) Sträucher

Corylus avellana	Waldhasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

3.1.5 Einhaltung der Normen

Bei den Arbeiten sind die entsprechenden Normen einzuhalten:

- DIN 18 915 Bodenarbeiten
- DIN 18 916 Pflanzen und Pflanzarbeiten
- DIN 18 916 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

3.1.6 Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept

Zur Erzielung eines naturnahen Heckenhabitates sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Sicherung der Fertigstellungspflege (das 1. Jahr nach der Pflanzung)
- Sicherung der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
- Nachhaltige und regelmäßige Verjüngung der Pflanzung im Abstand von ca. 10 Jahren.

Die Verjüngung hat selektiv oder gruppenweise zu erfolgen, damit die Biotopfunktion dauerhaft erhalten bleibt. Infrage kommende Gehölze werden auf den Stock gesetzt (etwa 15-20 cm über dem Erdboden abgesägt). Der Zeitpunkt für die Verjüngung ist zwischen November bis Februar.

3.2 sonstige Grünflächen, direkt dem „WA" zuzuordnen

3.2.1 Nichtüberbaubare private Grundstücksflächen / Hausgärten

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die versiegelte Fläche darf max. 25 % der nichtüberbaubaren Freifläche betragen. Dazu sind aus ökologischen Gründen die befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Kiesdecken oder Rasenpflaster, zu befestigen. Je 100 qm Gartenfläche ist mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. (Pflanzenverwendung siehe Pflanzliste: unter 3.1.4, b, c sowie Auflistung in der Begründung, Teil III, 4.7)

3.2.2 Vorgärten

Die Vorgärten der Grundstücke, das sind die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baukörpern, sind unversiegelt als zusammenhängende Grünflächen in Form von Rasen-, Gehölz- und Blumenflächen anzulegen und zu unterhalten.
In den Vorgartenbereichen sind zur Gliederung und Straßenrandgestaltung des „Schwarzen Weges" mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. (Pflanzenverwendung gem. Pflanzliste: unter 3.1.4 b, c sowie Auflistung in der Begründung, Teil III, 4.7)

3.3 Allgemeine Festsetzungen und Maßnahmen

3.3.1 Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden / Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ausgehoben wird, ist durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten (§ 1(5) in Verbindung mit § 202 BauGB).

3.3.2 Einfriedungen

Eine Einzäunung des Gebietes als Umgrenzung (Wildschutzzaun) in Form von Maschendraht-, oder Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von 1,80 m ist zulässig.
Eine Einzäunung zwischen den Grundstücken ist in der gleichen Zaunart bis zu einer Höhe von 1,20 m gestattet.
Um die angestrebte geordnete Siedlungsstruktur in dem „WA" weiter zu unterstreichen, sind straßenseitige Einfriedungen in Form von niedrigen freiwachsenden Hecken vorzunehmen. Diese dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Einfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern sind nicht zulässig.

3.3.3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Grundstücken

Stellplätze und Zufahrten sind aus klimaökologischen Gründen in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2,5 cm) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.
Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum/Straßenbaum mit 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen.

3.3.4 Stellplätze für private Abfallbehälter

Die Anlage von Abfallbehältern ist nur innerhalb der Privatgrundstücke zulässig. Sie sind mittels einer Berankung oder hochwachsender Gehölze abzuschirmen.

3.3.5 Herstellungsfristen

Die Grünanlagen sind innerhalb von 1.5 Jahren nach Erteilung der Gebrauchsabnahme für ein genehmigtes Bauvorhaben herzustellen.
Die Fertigstellung ist der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.3.6 Pflanzgebot / erweiterte Pflanzliste

Die bereits unter 3.1.4 aufgeführte Gehölzliste gilt für die Ausgleichsmaßnahme „Gehölzpflanzung" sowie das Verkehrsgrün. Diese wird für den privaten Bereich um weitere Arten ergänzt, die in der Begründung zum B-Plan, Teil III, Punkt 4.7, aufgelistet sind.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den mit Signatur II. Planzeichenliegende festgesetzten Bereich gilt, daß durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden (Bauausführung, Gebäude und Raumausnutzung) sicherzustellen ist, daß nachstehende Innenschallpegel nicht überschritten werden:

- Schlafräume (nachts) 25 bis 30 dB (A)
- Wohnräume (tags) 30 bis 35 dB (A)

(Bezug: VDI / 2719: gilt nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall)

5. Wind- und Sichtschutzeinrichtungen

Wind- und Sichtschutzeinrichtungen sind, insofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, aus Holz und/ oder durch Pflanzung zu errichten.
Die den Terrassen zugeordneten Sichtschutzeinrichtungen dürfen eine Länge von 4,0 m und eine Höhe von 1,80 m, gemessen von der rückwärtigen Gebäudefluchtlinie bis zur Fußbodenhöhe des Erdgeschosses, nicht überschreiten.

6. Rundfunk- und Fernsehantennen

Einzelantennen sind nur auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite zulässig und dürfen den First nicht überragen.

7. Ver- und Entsorgung

Freistehende Gasversorgungsanlagen für die Gebäudeheizung sind nur auf der vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Seite zulässig und dürfen die seitlichen Gebäudekanten nicht überragen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBO)

1. Fassadengestaltung / Außenflächen der Gebäude

Es sind Putz, Sichtmauerwerk oder Holz (●) vorgeschrieben. Nachstehende Materialien sind für die Außenwandgestaltung ausgeschlossen:

- Mauerwerksimitationen,
- Kunststoffe und Pappen,
- glasierte Fliesen und Platten,
- Faserzement,
- farbige Glasbausteine,
- hochglänzende Farbanstriche und glänzende Wandbauteile.

(●) Für die Verwendung von Holz gilt, daß die Realisierung kompletter Hausfassaden ausgeschlossen wird.
Giebel- bzw. Teilwandflächen mit Holzverkleidung sind zulässig.

Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung der Außenflächen zulässig.

2. Dachneigung und Dachform

Im Geltungsbereich dieses B-Planes sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 22°- 45° zulässig.
Flachdächer (außer bei Carports) sind unzulässig.
Für Wohnnebengebäude, Garagen und gewerblich genutzte Gebäude sind Neigungen ab 15° zulässig.
Für die Dacheindeckung sind Dachziegel zu verwenden (Tonziegel und Betondachsteine in nicht glasierter Form). Als Dachfarbe wird ziegelrot, auch in Abstufungen festgesetzt.
Ausnahmsweise sind auch Sonnenkollektoren und Glasdächer zugelassen.
Bei Doppelhäusern ist jeweils nur eine einheitliche Ausführung des Daches zulässig.
Dachgaupen und Dacheinschnitte sind generell zulässig. Die Summe der Einzelelemente darf höchstens 1/2 der Firstlänge betragen.
Das Einzelelement darf eine Breite von max. 3,5 m-waagerecht gemessen- und eine Höhe von 1,2 m-senkrecht gemessen- nicht überschreiten.

3. Höhen

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über gewachsener Geländeoberfläche an der Mitte der der Erschließungsseite zugekehrten Gebäudeseite sein. Sie wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben. Die Traufhöhe als Schnittpunkt der Gebäudeaußenfläche (aufsteigendes Mauerwerk) mit der Oberfläche Dachhaut darf nicht 4,50 m ab der OK Erdgeschoßfertigfußboden übersteigen.

4. Nebengebäude / Garagen

Garagen sind, insofern sie nicht in den Baukörper einbezogen werden, mit Satteldächern zu errichten. Die Materialien der Außenhaut und der Dacheindeckung sollen mit den zugehörigen Häusern und Hausgruppen übereinstimmen.

Hinweise

1. Bestehende Leitungen

Die in der Planzeichnung, Teil A, dargestellten Leitungsverläufe sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Umverlegungen sind zum Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Mindestabstandsbedingungen bei Näherungen sind entsprechend den Richtlinien der Betreiber einzuhalten.

2. Altlasten / Munitionsgefährdung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen / Altlasten bzw. Munitionsgefährdung vor. Ergeben sich bei den Baumaßnahmen Verdachtsmomente einer Beeinträchtigung von Schutzgütern (Boden, Wasser, Luft) durch schadstoffkontaminierte Medien, so sind diese der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Bodenfunde

Bodenfunde sind unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar bzw. der Unteren Denkmalbehörde-Bodendenkmale-zu melden (§ 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes/Meldepflicht).
Die Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4. Ver- und Entsorgung

Alle erschließungstechnischen Erfordernisse sollen entsprechend den Anforderungen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.
Sowohl für die Versorgung mit Trinkwasser als auch für die Entsorgung des Abwassers besteht Anschlußpflicht an das Ortsnetz. Die Abwasserentsorgung (Schmutz- u. Regenwasser) erfolgt über ein geplantes Trennsystem des Abwasserzweckverbandes „Obere Bode" (Sitz: Bischofferode). Für die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Zweckverband geplant, die Abwässer in den geplanten zentralen Sammelkanal zur Verbandskläranlage Großbodungen zu leiten. Bei Realisierung einer zweiten Variante ist eine dezentrale Lösung für den Ortsteil Hauröden vorgesehen.
Für die zu errichtende Wohnbebauung gilt, daß die anfallenden Oberflächen- und Regenwässer auf dem Grundstück über Versickerung / Verrieselung zu entsorgen sind. Weiterhin ist die Änderungssatzung zur Entwässerungssatzung vom 09.12.96 rechtsgültig.

5. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in der durch Kreistagsbeschluß Nr. 50-XI / 85 vom 30.10.85 weiteren Zone eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes (WSG). Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des o.g Beschlusses i.V.m. den Bestimmungen des ThürWG und der TGL 43 850.
Auf Grund der Lage im WSG III bestehen erhöhte Anforderungen im infrastrukturellen Bereich (Straßenausbau, Kanalisation).

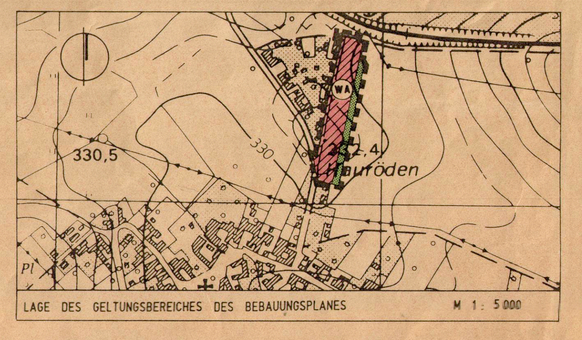
6. Immissionsschutz

Für den in der Planzeichnung, Teil A, mit Signatur (▲▲▲▲▲) abgrenzten Bereich gilt, daß eine objektkonkrete Beurteilung der Bauvorhaben (siehe Teil B / I / 4.) durch ein autorisiertes Büro zu erfolgen hat. Im Ergebnis dessen können gebäudebezogene Maßnahmen durch Grundstückseigentümer an Wohngebäuden erforderlich werden.

BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNG NR. 4

ALLGEMEINES WOHNGEBIET " SCHWARZER WEG "

GEMEINDE : BISCHOFFERODE / HAURÖDEN
LANDKREIS : EICHSFELD
FREISTAAT : THÜRINGEN



LAGE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES M 1 : 5 000

SATZUNG

ARCHITEKTEN
Dr. SCHULZE, WESTPHAL+WEINHOLD
HOCHBAU - STADTPLANUNG - BAULEITUNG
BERNHARD-KOTHENBURGER-STR. 73, 37192 FRIEDEWORN
TEL.: 05251-34087 FAX: 05251-32219
Eisenacherstraße 5, 99096 ERFURT
TEL.: 0361/22042-0 FAX: 0361/22042-42

Original M : 1 : 500
Datum : 12 / 97
Zul.- Nr. : 0340-91-1-A

Architekten
Dipl.- Ing. Weinhold
Dr. Ing. Schulze