OBERWEID BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "IN DEN LÖCHERN"

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch *(BauGB)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
2. Baunutzungsverordnung *(BauNVO)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 *(PlanzV 90)* vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
4. Thüringer Bauordnung *(ThürBO)* vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz *(BImSchG)* in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.04.1993
6. Thüringer Wassergesetz *(ThürWG)* vom 10.05.1994 (GVBl. Nr. 16)
7. Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz *(VorlThürNatG)* vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57)
8. Bundesnaturschutzgesetz *(BNatSchG)* in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
9. Thüringer Kommunalordnung *(ThürKO)* vom 16.08.1993 (GVBl. Nr. 23, S. 501)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 30.06.95 übereinstimmen.

Meiningen, den 13.06.95
Kataster

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

, den
Kataster

Die Gemeinde Oberweid hat am 18.12.94 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. 09.12.97
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.01.95 ortsüblich bekanntgemacht

Oberweid, den 09.01.95
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am 14.12.94 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Oberweid, den 09.01.95
Bürgermeister

Am 03.02.95 wurde der Bebauungsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.02.95 bis 14.03.95 jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 02.02.95 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberweid, den 07.03.95
Bürgermeister

Die Gemeinde Oberweid hat mit Beschluß-Nr. 01/11/95 des Gemeinderates vom 01.02.95 den Bebauungsplan gem. § 19 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Oberweid, den 07.03.95
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 246a (1) Nr. 4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 11. Aug. 1995 Az.: 212-720.10-0004/95-012 ~~mit Nebenbestimmungen/Auflagen~~ Wtl, Heilbad Heiligenstadt

GENEHMIGT.

Weimar, den 01. Aug. 1995
im Auftrag

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluß-Nr. ..... des Gemeinderates vom ..... beigetreten.

Oberweid, den

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Oberweid sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Oberweid, den 09.01.95
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 20.08.95 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt am 21.08.95 Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu an diesem Tag in der Gemeindeverwaltung Oberweid während der Dienststunden von ..... bis ..... einsehen un über Inhalt Auskunft verlangen.

Oberweid, den 21.08.95
Bürgermeister

PLANZEICHEN

BEGRENZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Baugrenze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet — WA
Maximale Traufhöhe — TH

BAUWEISE

offene Bauweise — o
Einzelhäuser — E
Doppelhäuser — D

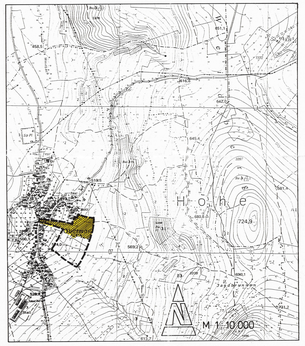
VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)
Aufpflasterung
freizuhaltendes Sichtfeld

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nutzungsschablone: Art der Nutzung | Bauweise; Anzahl der Vollgeschosse | Traufhöhe; Grundflächenzahl | Bauweise

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität — Abwasser
Gas
oberirdische Versorgungsleitungen — Bestand / Planung
unterirdische Versorgungsleitungen
W Wasserleitung
A Abwasserleitung
E Elektroleitung
Abbau von Versorgungsanlagen
Flächen für Leitungsrecht
bestehende Grundstücksgrenzen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
mögliche Grundstücksparzellierung
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen



GRÜNORDNUNG

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen
private Grünflächen — P
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Bäume als Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang)
Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßangaben sind in Meter (m)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Ausgeschlossen wird die Zulassung von Punkt 5. des § 4 (3) (Tankstellen).
3. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Baufluchten dargestellt sind.
4. Begründete Ausnahmen entsprechend städtebaulicher Gestaltung können auf Antrag zugelassen werden.

B) Bauweise

1. Für die Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" (WA) wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzt.

C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (1) sowie § 83 BauO

1. Zur Gestaltung der Gebäude sind natürliche und ortstypische Materialien zu verwenden.
2. Dächer:
   Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 52°.
   Die Dächer sind mit ortstypischer Ziegeldeckung auszubilden - Grundfarbe sind Rottöne.
   Flachdächer sind unzulässig.
   Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten ist.
   Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.
   Durchgehende Gaubenbänder sind unzulässig.
   Liegende Dachfenster sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.
3. Die im Plan angegebene Traufhöhe ist die Höhe zwischen der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche und der neuen Gebäudeoberkante von der Hangseite gemessen.

D) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstück-fläche zulässig, als Anbauten, im Gebäude und freistehend eingeordnet.

   Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig.
2. Sonstige Nebengebäude sind zulässig. Es wird Satteldach vorgeschrieben. Nebengebäude haben sich in Art und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
3. Einfriedungen sind als Zäune bis zur straßenseitigen Baufluucht der Gebäude in einer Höhe bis 1,00 m zulässig. Dabei ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

   Grundstücks- und Garagenzufahrten sind von Zäunen, Ketten und sonstigen Abgrenzungen freizuhalten.
   Einfriedungen als geschlossene Mauer sind unzulässig.
4. Müllbonnenstandplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Einsicht und Sonneneinstrahlung nach allen Seiten abzuschirmen.
5. **Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB**

5.1 Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind von Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

5.2 Straße A ist als Erschließungsstraße mit einer Querschnittsbreite von 4,75 m als Mischverkehrsfläche festgesetzt, wobei ein Randstreifen von 1,75 m als Pflasterstreifen vorzusehen ist.
Straße B ist als Wohnweg mit einer Querschnittsbreite von 3,00 m festgesetzt.

5.3 In Einmündungsbereichen ist die Oberflächengestaltung in Material und Farbe von der übrigen Befestigung abzuheben.

5.4 Je Grundstück sind 2 Stellplätze für Pkw zu sichern.
Einseitige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.

5.5 Zur Anbindung des Wohngebietes an die Ortslage und zur Gewährleistung von Leitungsrecht wird ein öffentlicher Fußweg festgesetzt.
Die Querschnittsbreite beträgt 2,50 m.

6. **Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB**

6.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit im B- Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
Es werden zwei Versorgungsflächen festgesetzt.
Eine Fläche am Beginn der Straße A ist für eine Trafostation, die zweite, platzes. Diese dient der Unterbringung der Übergangslösung für die biologische Abwasserbehandlungsanlage.

7. **Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 3 BauGB**

7.1 Die Mindestgröße für Baugrundstücke für Eigenheime in Form von Einzelhäusern wird mit 800 m² festgesetzt.

7.2 Die auf den Grundstücken festgesetzten Grünbereiche und Strauchbereiche sind in der Erschließungsbeitragsatzung von den beitragspflichtigen Flächen abzusetzen (nicht anrechenbare Grundstücksfläche).

E) GRÜNORDNUNG

Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) BauGB

1. **Pflanzgebote nach § 9 (1) Nr.25a BauGB**

1.1 Zur Gliederung des Baugebietes und zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Siedlungsklimas sind an den gekennzeichneten Stellen Bäume und Sträucher zu pflanzen.

1.2 Pro Grundstück ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

1.3 Oberflächenwasser ist weitestgehend am Standort zu versickern bzw. den Vorflutern direkt zuzuführen.

1.4 Pkw- Stellplätze sind mit Öko- pflasterung zu befestigen.

1.5 Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

1.6 Als Ausgleichsmaßnahme für Flächeninversiegelung und für Flächeninanspruchnahme werden im Übergangsbereich zur offenen Landschaft sowie im Bereich von Strauchzeigenen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung, zur Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt.
Die Festsetzung der Strauchzeigenen erfolgt in privaten Bereichen, da für öffentliche Bereiche keine Pflege durch die Gemeinde gesichert werden kann. Es sind Hochstämme vorzusehen.
Der Bestand des Strauchbereiches ist auf Dauer zu sichern.
Als Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen gilt die Renaturierung der Grabenverrohrung im Osten des Plangebietes.

1.7 Zur Begrünung sind die unter F) genannten Arten zu verwenden.

F) Hinweise

1. Ein geologisches und hydrologisches Gutachten sowie exakt vermessener Leitungsbestand lagen für die Planung nicht vor.
2. 75 % der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche zu gestalten.
   Der Anteil der Gehölzpflanzungen in m² soll 50 % des Anteils der versiegelten Fläche auf dem Grundstück entsprechen; das heißt bei einer versiegelbaren Fläche von 120 m² sollen 60 m² Gehölze neu angepflanzt werden.
3. Bäume:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Eberesche	(Sorbus torminalis)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)

3.1 Obstbäume:

alte Kultursorten

3.2 Sträucher:

Hartriegel	(Cornus alba)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hundsrose	(Rosa canina)
Alpenjohannisbeere	(Ribes alpinum)
Flieder	(Syringa vulgaris)
Erbsenstrauch	(Caragana arborescens)
Kartoffelrose	(Rosa rugosa)

Maßstab 1 : 500

vermessen: Vermessungsbüro Eckhardt, Schmalkalden

Bebauungsplan Oberweid
Wohngebiet "In den Löchern"

Vorhabenträger:
Gemeinde Oberweid

07.06.95
Datum, Unterschrift
Bürgermeister

Verfasser:
Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Stadtplaner

Tabarz 50
98 544 Zella-Mehlis
Tel./Fax. 03682/862116
PA Zella-Mehlis
PSF 132

Bearbeitung: Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer
Tschok. A. Stefanov

5. Mai 1995
Datum, Unterschrift