

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986. (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990. (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. (PlanZV)
4. Bauplanungs- und Zulassungsverordnung vom 20. Juni 1990. (BauZV)
5. Vorläufiges Thüringisches Naturschutzgesetz v. 28.01.1993
6. Raumordnungsgesetz vom 05. Juli 1990.
7. Gesetz über die Bauordnung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen vom 20. Juli 1990. (BauO)
8. Gesetz über Naturschutz und Landespflege in der Fassung vom 12.03.1987. (BNatSchG)

PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

■■■■■■■■■ **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA **ALLGEMEINES WOHNGEBIET**
(§ 4 BauNVO)

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

0,35 **GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ**
(§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

0,5 **GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

zB: GH_{max}=5,5m **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhe, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, darf im Bereich A 6,50 m, im Bereich B 5,50 m an der Talseite nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind alle vor dem Datum des Aufstellungsbeschlusses bestehenden oder genehmigten Gebäude.

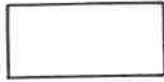
Die Kniestockhöhe darf 0,75 m, gemessen von der OK des Rohfußbodens bis zum Anschnitt UK der Sparren, nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe über mittlerem Geländeanschnitt darf im Bereich A 11,00 m im Bereich B 10,50 m nicht überschreiten.

BAUWEISE: ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)



**ÜBERBAUBARE FLÄCHEN; SOFERN GFZ UND GRZ NICHT ÜBERSCHRIT-
TEN WERDEN**



NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN



HAUPTFRISTRICHTUNG

0

OFFENE BAUWEISE
(§ 22, Abs. 2 BauNVO)



BAUGRENZE
(§ 23, Abs. 1 und 3 BauNVO)



BAULINIE
(§ 23, Abs. 1 und 3 BauNVO)
5,00 m von der Straße "An der Länge"

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)



ERSCHLISSUNGSSTRASSE



LANDWIRTSCHAFTL. WEG

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m² für
Doppelhäuser 350 m².



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze
erichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.
Der Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5 m betragen.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht voll versiegelt werden. Vorgeschlagen wird
breitfugiges Pflaster oder wassergebundene Decke.

NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

BINDUNG FÜR DAS PFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)



EINGRÜNUNG DES ORTSRANDES

Im Bereich der im Plan festgesetzten flächenhaften Darstellung ist eine Obstbaumpflanzung vorzusehen. Pro angefangene 100 m² umgrenzter Fläche ist mindestens 1 Hochstamm (Lokalsorte) zu pflanzen und zu pflegen.

DURCHGRÜNUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neupflanzung ausschließlich Laubgehölze z.B. Hambuche, Eberesche, Hasel, Schlehe, Hundrose, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Gew. Schneeball, Traubenholunder usw. zulässig. Nadelgehölze sind ausdrücklich ausgeschlossen.



IM STRASSENRAUM SOLLEN Z.B. FOLGENDE GEHÖLZE ANGEPLANTZT WERDEN:

Winterlinde, Eberesche, Obsthochstämme

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)



TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

MATERIALIEN

Empfohlen werden einheimische, ortsübliche Materialien.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° sind erlaubt für Wohn- und Nebengebäude sowie Garagen. Auch Vordächer sind in geneigter Konstruktion auszuführen. Die Dacheindeckung hat in ortsüblichem ziegelrot zu erfolgen. Die Installation von Sonnenkollektoren ist erlaubt.

GAUPEN

Die max. Gesamtgröße der Gaupen darf 1/2 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand zum Ortgang mind 1,50 m betragen muß. Die Gaupen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen. Die Gaupenhöhe bei Schlegelgaupen darf 1/3 der Dachhöhe von der Traufe bis zum First, jedoch maximal 1,50 m betragen.

FENSTER

Fenster sollen als Hoch-Rechteckformat ausgebildet werden. Liegende Öffnungen sind entsprechend zu gliedern.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig.

TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN




Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Denkmäler (gemäß § 20 D SchG)

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Kreis Ausschuß des Landkreises als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 Bauvorl. VO sollte mindestens im Maßstab 1 : 200 angefertigt werden. Ihm sind ein nachprüfbarer, rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freifläche betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie entsprechende Bepflanzungspläne beizufügen.

TEIL D SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

- 993  Grundstücksgrenzen und vorhandene Grenzsteine, Flurstücksnummern.
-  Vorgeschlagene Parzellierung
-  Bestehende Bebauung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 24.07.1992 die Aufstellung des Planes gem. § 2 Abs.1 BauGB beschlossen und am 27.07.1992 öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.07.1992 bekanntgemacht und vom 04.08.1992 bis 14.08.1992 durchgeführt.
3. Mit Schreiben vom 27.08.1992 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
4. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 22.08.1992 öffentlich bekannt gemacht und vom 01.09.1992 bis 01.10.1992 durchgeführt. Die erneute öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB wurde am 03.08.1993 öffentlich bekannt gemacht und vom 10.08.1993 bis 10.09.1993 durchgeführt.
5. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.10.1993 den Entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fischbach, den 17.02.1994


(Bürgermeister)



6. Bescheinigung Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 18.02.94 übereinstimmen.

Bad Salzungen, den 18.02.94



i.A. 
Krech
Amtsleiter

7. Das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB vom 22.06.94 bis durchgeführt.

8. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 06.07.94 ortsüblich bekannt gemacht und lag zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 06.07.94 rechtskräftig geworden.

Fischbach, den 07.07.94



(Bürgermeister)

H. G. ...

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist
gem. § 246 a (1) Nr. 4 BauGB durch Bescheid des Thüringer
Landesverwaltungsamtes, Referat Bauleitplanung

vom *22.06.1994*

Reg.-Nr. *82/94/B/17/S/Fischbach*
genehmigt.

Suhl, *22.06.1994* I.A. Schmidt



9. Für die Erarbeitung der Planung:

Tann, August 1992



Landschafts-
architekt
H.-J. Krenzer
Kleine Marktstraße 4
6413 Tann
Telefon (0 66 82) 7 00

GEMEINDE FISCHBACH
KREIS BAD SALZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
NR. 1 "AN DER LÄNGE, NORDSTRASSE, KOLBENWEG"

M 1 : 1.000