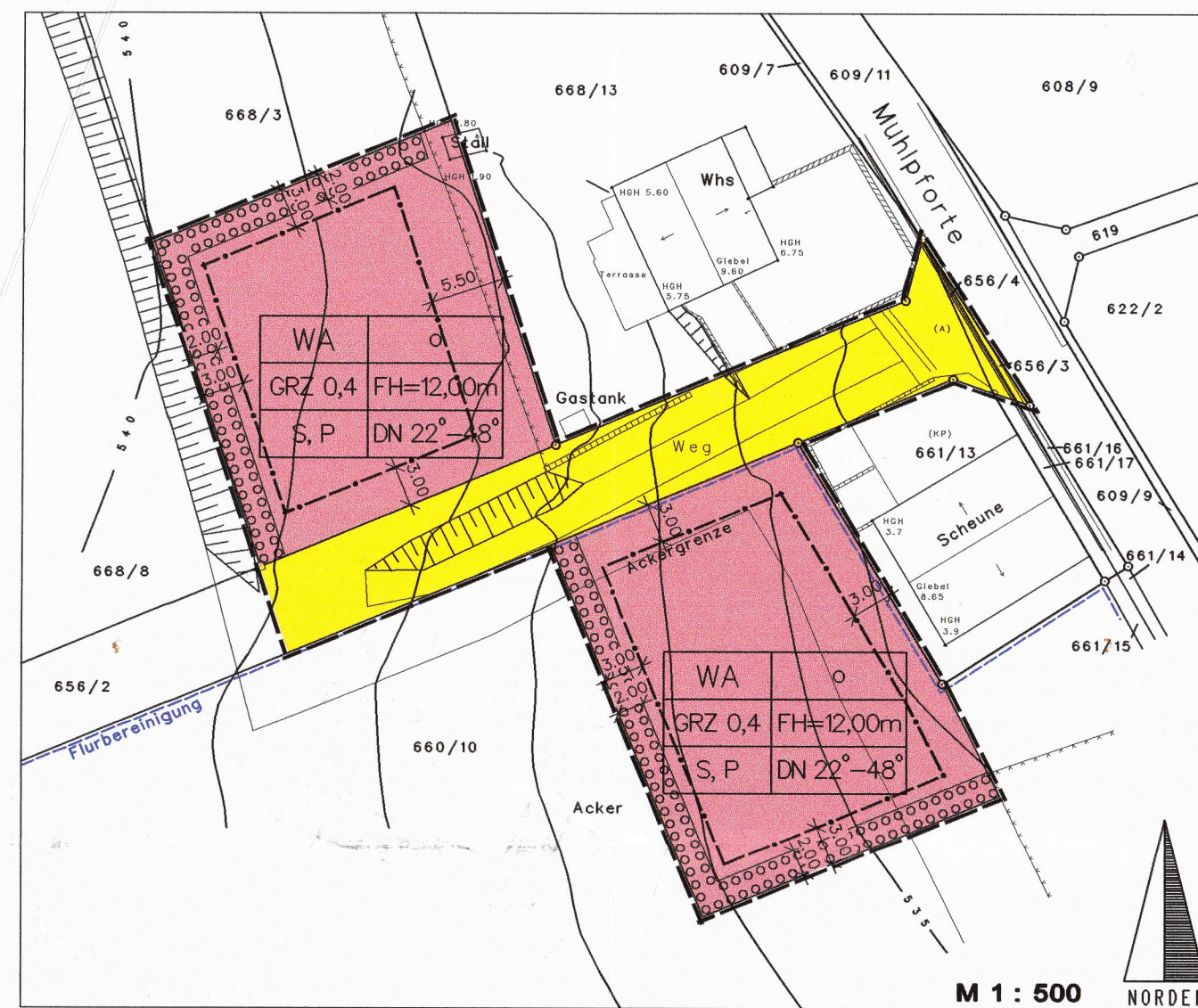
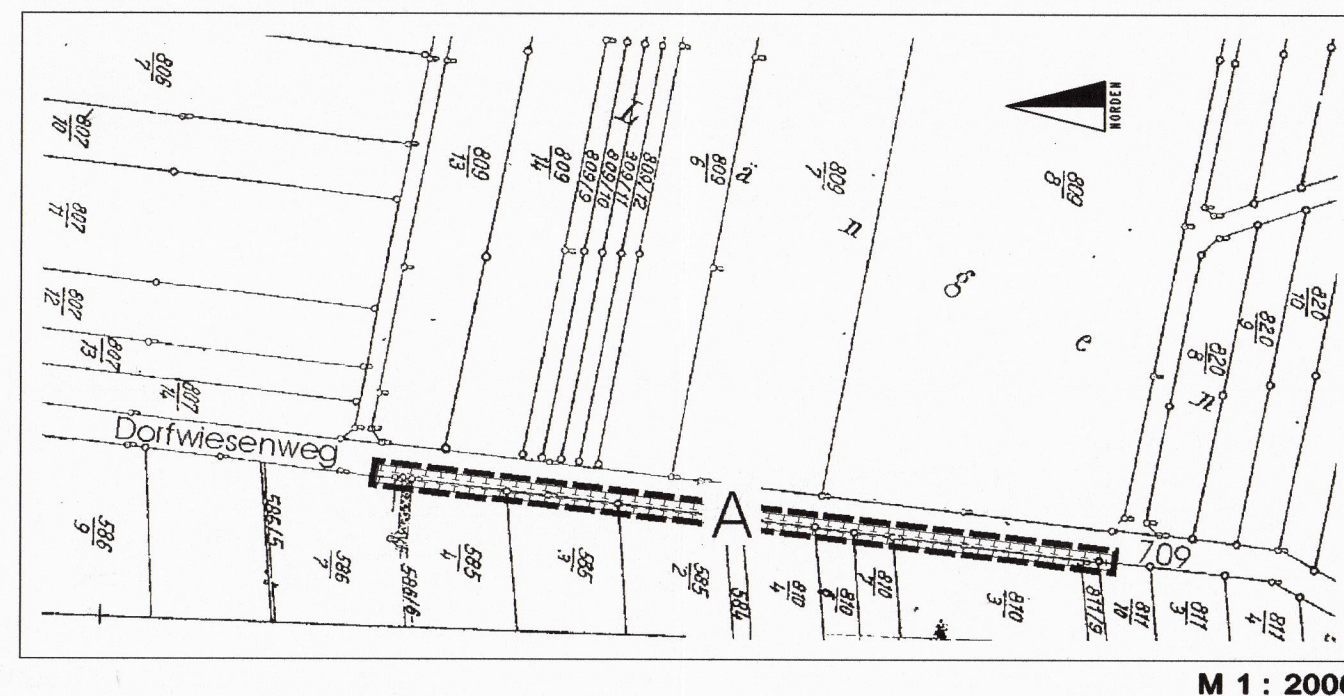


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ÜBER DEM HOF"

A: PLAN UND PLANZEICHEN



Ausgleichsfläche 600m², Gemarkung Kaltenlengsfeld, Flurstück 709, Flurkarte 371/615.4



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Fallschema der Nutzungsabläufe

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Firsthöhe
Dachformen	Dachneigung

2. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
FH 12,00m Firsthöhe

4. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
S Satteldach
P Pultdach
DN 22°-48° Dachneigung

8. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurbereinigungsgrenze
Flurstücksgrenzen
609/9 Flurstücksbezeichnung
5 4 0 Höhenlinie / Höhenmesspunkt

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für das Baugebiet wird "WA" – Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO sind die nach §4 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen 1–5 ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt: WA = 0,4.
Die max. Firsthöhe wird auf 12,00m, – §16 Abs. 3 BauNVO –, bezogen auf Oberkante vorhandenes Gelände, festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenze definiert. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3,00m bzw. 5,50m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Bei der Einrichtung bzw. Installation von energiesparenden Anlagen und von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zulässig (§23 Abs. 2 BauNVO).

4. Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

5. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit "A" gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit "A" bezeichneten Bereich als Ausgleichsmaßnahme gemäß §1a Abs. 3 und §9 Abs. 1a BauGB für private und öffentliche Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist mit 20 mittelhohen Bäumen (vorzugsweise Wildobst) laut Pflanzempfehlung mit einem Abstand von ca. 10m zu bepflanzen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Inanspruchnahme des Baugebietes durchzuführen.

D: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung (§83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Dachneigung
Dächer von Hauptgebäuden sind nur zulässig mit einer Neigung von 22°-48°.
Zulässige Dachformen: Satteldach (S) ohne Abwalmungen, Pultdach (P)

Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Flachdächer von Garagen sind zulässig, wenn sie begehbar sein sollen. Ansonsten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem kulturfähigen Substrat aufzufüllen und eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden, Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern anzulegen.
Grunddächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

1.2 Gestaltung der Dächer

1.2.1 Zulässige Dachfarben: Rotbraun, Rot

1.2.2 Dachgauben / Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 34° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf die Hälfte der Dachfläche betragen. Der Mindestabstand zu den Örtlichkeiten muß mindestens 2,00 m betragen. Die Vorderfronten der Dachgauben sind überwiegend als Fensterflächen zu gestalten.
Auf Nebengebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.

1.3 Zulässig sind gestalterisch in das Dach integrierte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.

2. Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§83 Abs. 1 Nr. 4.5.6 ThürBO)

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Es wird festgesetzt, daß ein 2m breiter Grünstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen angelegt wird. Dieser ist mit mittelhohen bis hohen Straucharten gemäß Pflanzempfehlung zu bepflanzen. Je 1m Grünstreifen ist ein Strauch zu pflanzen.

2.2 Einfriedungen

Wenn Hecken an öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind, sind sie zu erhalten. Für die Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken, Mauern und Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

E: EMPFEHLUNGEN

12. Für Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden

12.1 hochwachsende Baumarten (Mindestqualität 2xv.)

Spitzahorn
Weißbirke
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Sommerlinde
Acer platanoides
Betula pendula
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia platyphyllos

12.2 mittelhohe Baumarten (Mindestqualität 2xv.)

Feldahorn
Weißbuche
Kornelkirsche
Holzapfel
Vogelkirsche
Wildbirne
Echte Mehlbeere
Eberesche
Elsbeerbaum
Acer campestre
Cornus betulus
Cornus mas
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus communis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis

12.3 mittelhohe bis hohe Straucharten (Mindestqualität 2j. v.S.)

Haseleuß
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Wegdorn
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Rhamnus catharticus

12.4 niedrige Straucharten (Mindestqualität 2j. v.S.)

Roter Hartriegel
Gemeiner Liguster
Gewöhnlicher Schneeball
Cornus sanguinea
Ligustrum vulgare
Viburnum opulus

12.5 Bei der Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen sind lokale Sorten zu verwenden.

12.6 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung

Gemeiner Efeu
Selbstklimmer
Wilder Wein
Kletterhortensie
Chinesischer Blauregen
Schlingnötchen
Pfeifenwinde
Hedera helix
Parthenocissus tricuspidata
Parthenocissus quinquefolia
Hydrangea petiolaris
Wisteria sinensis
Polygonum aubertii
Aristolochia macrophylla

12.7 Qualitätsbezeichnungen der Baum- und Straucharten

2xv. – 2 x verpflanzt
2j. v.S. – 2jährig verschulte Sämlinge

Die angegebene Mindestqualität ist bei den Baum- und Straucharten einzuhalten.

F: AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kaltenlengsfeld hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Über dem Hof", der Gemeinde Kaltenlengsfeld im Sinne des §2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach §9 BauGB am 17.02.2003 beschlossen.

Der Beschluß wurde am 04.04.2003 öffentlich bekanntgegeben.

Der Entwurf wurde zur öffentlichen Auslegung am 23.05.2003 beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 28.05.2003 ortsüblich.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 12.06.2003 bis einschließlich 18.07.2003.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2003 bis einschließlich 31.07.2003.

Die nach §4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3 Abs. 2, Satz 3 BauGB am 12.06.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Über dem Hof" gemäß §10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen gemäß §83 ThürBO wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kaltenlengsfeld am 17.02.2003 als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Kaltenlengsfeld

Kaltenlengsfeld, den 05.08.2003

Hesse
(Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 17.02.2003 gemäß §10 (3) BauGB von der Gemeinde Kaltenlengsfeld ortsüblich bekanntgegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Über dem Hof" mit Begründung tritt gemäß §10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Kaltenlengsfeld

Kaltenlengsfeld, den 15. März 2004

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt

AZ: 300-462130-063043-

WA - Über dem Hof

Weimar, den 15. März 2004

Thüringer Landesverwaltungsamt
Weimarplatz 4 99423 Weimar Ref.
Postfach 22 99403 Weimar 300

G: RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung)

– Baugesetzbuch (BauGB)
– Baunutzungsverordnung (BauNVO)
– Planzeichenverordnung (PlanzV)
– Thüringer Bauordnung (ThürBO)
– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
– Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG)
– Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
– Thüringer Wassergesetz (ThürWG)

Der Gemeinderat der Gemeinde Kaltenlengsfeld hat in seiner Sitzung am 19.12.2003 (Beschluss-Nr. 25/02/03) den Beitritt zu den in der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Über dem Hof" vom 24.09.2003 (Az.: 210-462130-063043-WA-Über dem Hof) aufgeführten Nebenbestimmungen beschlossen.

Kaltenlengsfeld, 16.01.2004

Hesse
Bürgermeister

VERMERK DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 02.02.2004 übereinstimmen.
(Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.)

Eisenach, den 02.02.2004

Katasteramt Gotha
Dienststelle Eisenach

Lageplan

Maßstab

1 : 20.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Über dem Hof"

Gemeinde Kaltenlengsfeld
VG "Oberes Feldatal" Kaltennordheim

BOCK – engineering
Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau
Langenfelder Str. 108 – 36433 Bad Salzungen
Tel. (03695) 62 08 – 0 – Fax 62 08 20
www.bock-engineering.com
mail@bock-engineering.com

Im Auftrag der
Gemeinde Kaltenlengsfeld
über VG "Oberes Feldatal" Kaltennordheim
Wilhelm-Külz-Platz 2
36452 Kaltennordheim

Datum: 31. Juli 2003

Maßstab 1 : 500

43