

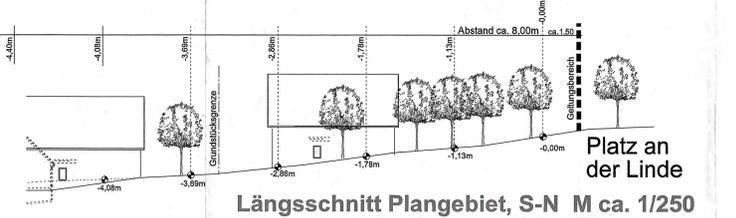
Anschluss neuer Landwirtschafts weg - Flurbereinigung - Weg 123 + 124

Festsetzungen (Zeichenerklärung)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Querschnitt "Planstraße A", W-O M ca. 1/250

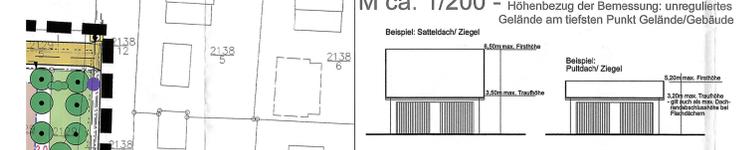


Längsschnitt Plangebiet, S-N M ca. 1/250

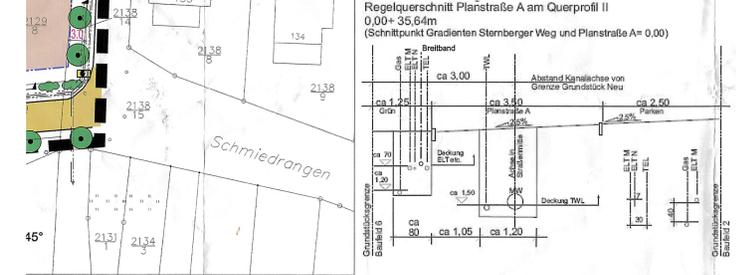
Höhenfestsetzung Hauptgebäude M ca. 1/200 Höhenbezug: unreguliertes Gelände



Höhenfestsetzung Nebengebäude M ca. 1/200 - Höhenbezug der Bemessung: unreguliertes Gelände am tiefsten Punkt Gelände/Gebäude



Regelquerschnitte Strassen



Hinweise

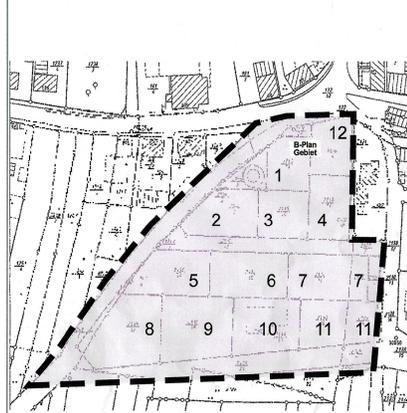
- Bestehende Hauptgebäude
Bestehende Nebengebäude
Flurstücksnummer
Grundstücksgrenzen
Grenzpunkt
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Trinkwasserleitung
Entwässerungskanal
Medientrasse (Elektro, Fernwärme, Glasfaser)
Gas (Primagas)

Luftbild Gompertshausen



Auszug aus der Flurkarte

Stand: 28.02.2011
Maßstab: ca. 1:1250; Übernahme vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- 1 Raumordnungsgesetz (ROG) d F vom 18.08.1991 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2962)
2 Baugesetzbuch (BauGB) id Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Einigungsertrag vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889, 1124)
3 Bauunterschiedsverordnung (BauUV) i d F der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsertrag vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 889, 1124)
4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
5 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3108)
6 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i d F der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
7 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), i d F der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3178)
8 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i d F der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41)
9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der aktuellen Fassung
10 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der aktuellen Fassung
11 Erlass zur wasserrechtl. Zulässigkeit von Kleinkläranlagen und zur Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht bei Kleinkläranlagen
12 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der aktuell gültigen Fassung

Textliche Festsetzungen

- Nutzung: Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur in den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Baukörper: Gebäudeversätze bei Doppelhäusern sind zulässig. Die Sockelhöhe ist bei aneinander gereihten Hauptgebäuden auf ein gleiches Niveau ab zu stimmen.
Dachgestaltung: Die Dächer der Hauptgebäude sind in Bezug auf Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Dachoberstand, entsprechend den Höhenfestsetzungen im Planbezug auszubilden. Als Höhenbezug gilt grundsätzlich das unregulierte Gelände auf dem betreffenden Grundstück.
Dächer von aneinander gereihten Hauptgebäuden sind in Material und Farbe aneinander anzuschließen.
Außenabstände sind grundsätzlich zulässig.
Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel-, Waln- und Puttdächer (Dachneigung von 12 - 45°), für Nebengebäude sind auch Dachneigungen unter 12° zulässig.
Für Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig mit max. Höhe der Dachoberkante bei freistehenden Nebengebäuden teilweise über unreguliertem Gelände bis 3,20 m.
Dachgäuben: Dachgäuben und Zwerchhäuser sind als Sattel-, Schiepp- und Puttdachgäuben zulässig, bis zu 1/2 der Dachlänge.
Dachoberstand: Der Dachoberstand darf an der Traufseite und am Giebel freistehender Gebäude nicht mehr als 1,00 m ab Gebäudeaußenkante betragen.
Höhenlage: Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (Sockel, Traufe, First) wird das unregulierte Gelände am höchsten bzw. tiefsten Anschlusspunkt von Gebäudekante (tal- / hangseitig) zu Gelände festgelegt.
Stellplätze/ Garagen/ Grundstückszufahrten: Die Errichtung von Garagen und Carports ohne Abstandsflächen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch mit Aufsichtliche zur Grundstückszufahrt gem. ThürBO.
Einfriedungen (§ 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO): Als Straßenrand begleitende Einfriedungen sind Heckenpflanzungen (nur einheimische Laubbarten), oder Holz-, Metallzäune entsprechend Geländeverlauf zulässig.
Masseive Einfriedungen (Mauern, Gabeln, Betonpfeilern) sind zwischen den Grundstücksgrenzen, und zum Straßenraum, zulässig. Die max. Höhe beträgt für alle Einfriedungen zum Straßenraum 150 cm über Straßen- oder Gehwegoberkante an der Grundstücksgrenze und max. 150 cm für alle übrigen Einfriedungen.
Einfriedungen dürfen nicht in das Lichtprofil der Straße hineinreichen.

Grünordnungs festsetzung

- Pflanzunterhaltung: Entsprechend Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20 ThürBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.
Bestandsschutz: Der vorhandene Bestand an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist in die Bauleitplanung mit einzubeziehen und nach Möglichkeit zu erhalten.
Pflanzgebiet und Pflanzeneinrichtung: Einzelpflanzen, Hecken- und Strauchpflanzungen sind auf öffentlichen Grundstücken gemäß Plananweisung anzupflanzen und die Standorte auf den privaten Grundstücken variabel zu gestalten. Pflanzungen sind entsprechend gültigem Nachbarschutzrecht vorzunehmen und Standort gerecht zu unterhalten.
Pflanzenauswahl: Es sollen einheimische und standortgerechte Laubbäume, Hecken und Sträucher gepflanzt werden.
Vorschläge zur Bepflanzung unter Berücksichtigung des gültigen Nachbarschutzrechtes:
Bäume, I. Größenklasse, z.B. Rotbuche, Ahorn, Linde, Eiche, Kastanie
Baumne, II. Größenklasse, z.B. Feldahorn, Hainbuche, Eibersche, Weibush, Vogelkirsche, Elsbeere
Sträucher: Hartweidel, Haselnuss, Salweide, Liguster, Schlehdorn, Wildrosen, Pfaffenhütchen, Wasserschneidmoos etc.
standortgerechte Obstbäume:
Kirche, Birne, Apfel
z.B. Landsberger Reinecke, Schöner v. Boskoop, Roter Eiserapfel, Graubenrose, Boscs Flaschenbirne, Winter Nels
Zusätzliche Grünordnungs festsetzungen: Auf jedem Baugrundstück soll der Anteil der versiegelten Bodenflächen einschl. der bebauten Flächen zur Erhaltung und Grundwasserneubildung und des Lebensraums für Pflanzen und Tiere so gering wie möglich gehalten werden.
Zusätzlich sind je 400m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau oder Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene und erhaltene Bäume können berücksichtigt werden.

Hinweise

- Immissionsschutz: Für die Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1 BImSchV) zu beachten.
Denkmalschutz: Bei Erdarbeiten ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Dies sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Außenstelle Römild zu melden.



Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke mit Unterschriften, Dienstsiegeln und Datumangaben (z.B. 25.07.2011, 28.02.2011, 28.06.2011, 05.09.2011).

Bebauungsplan "Hinter den Röthen" Gompertshausen - 1. Änderung

Tabelle mit Spalten Datum, Änderung/ Inhalt, Bearbeiter, Bemerkung. Eintrag: 28.02.2011, 1. Änderung, F.S., Flurbereinigung...

Bauleitplanung / beschlossene Satzung

Logo des Architekturbüros Frank Schneider mit Kontaktdaten (Obere Marktstraße 25, 98644 Hilburgshausen).