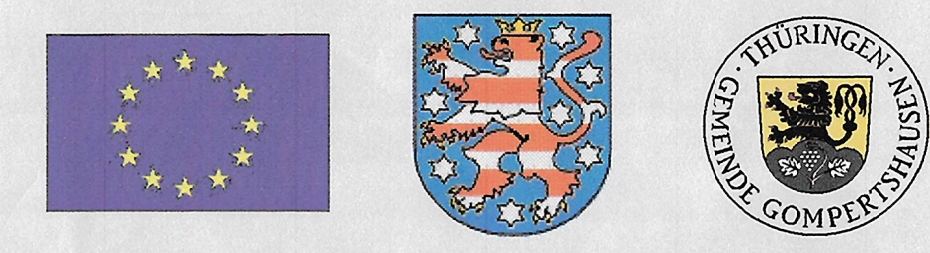
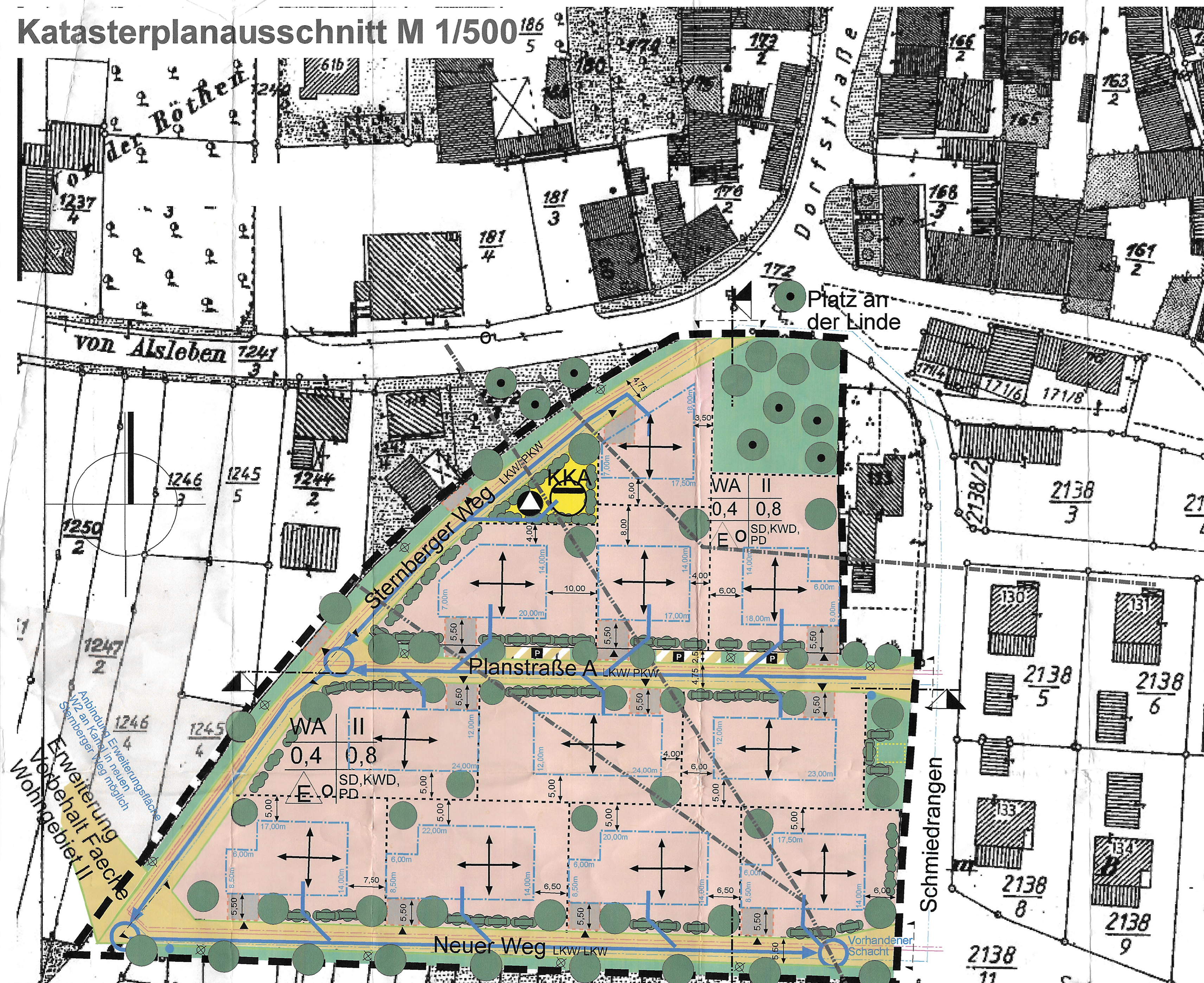
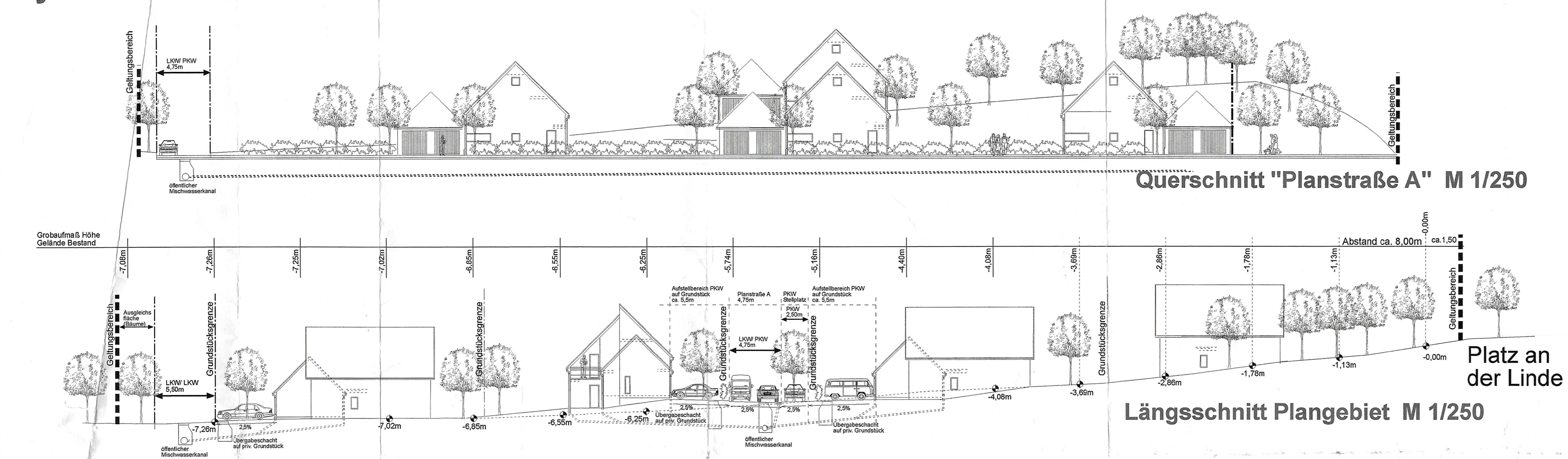


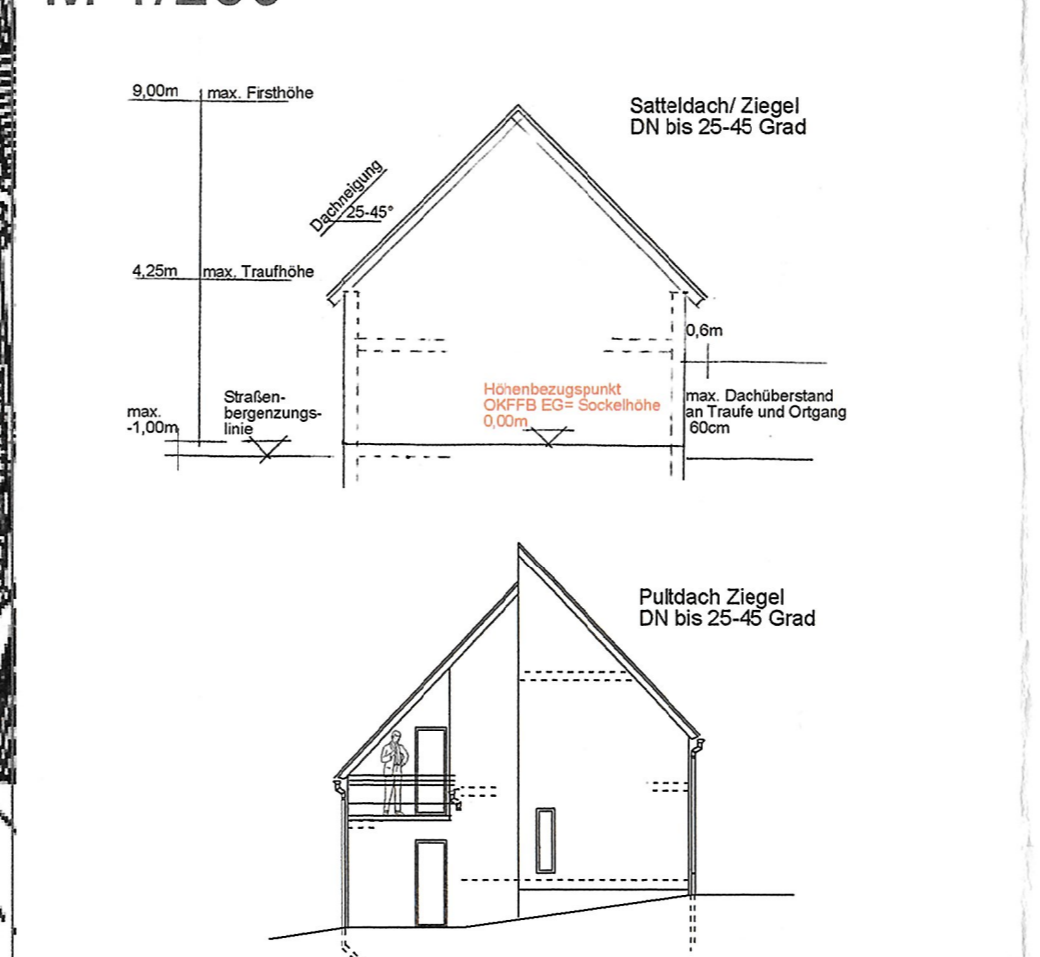
# Bebauungsplan "Wohngebiet" Hinter den Röthen", Gemeinde Gompertshausen



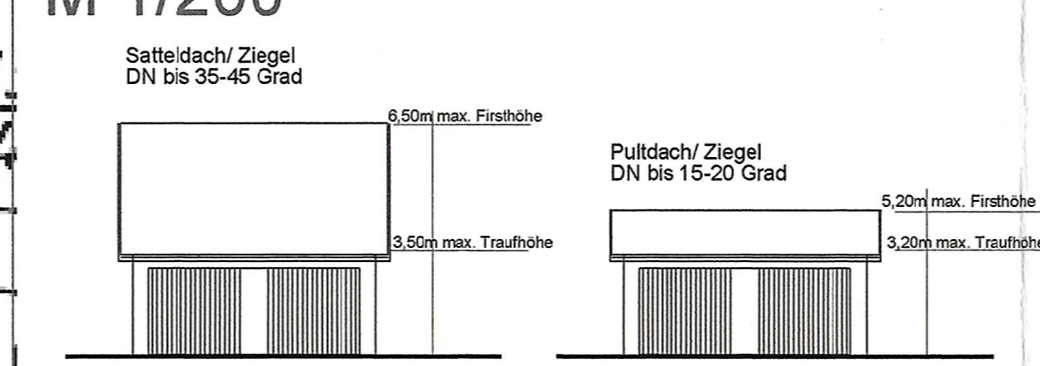
## Systemschnitte M 1/250



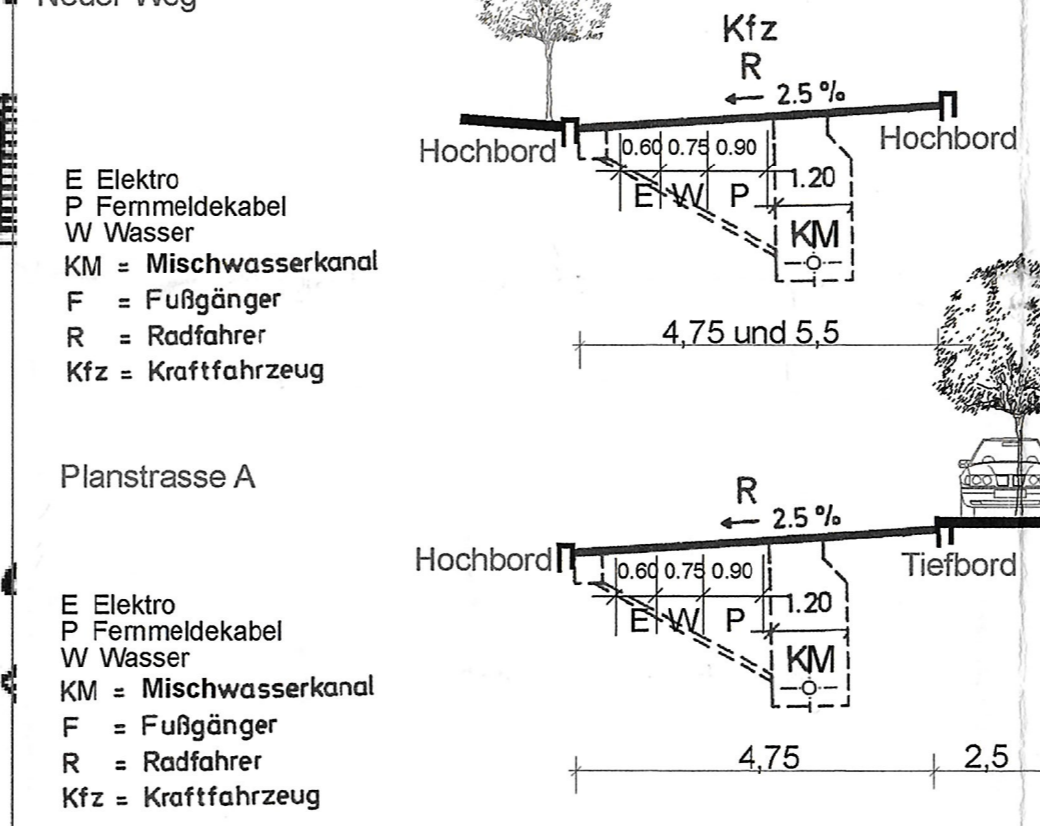
## Höhenfestsetzung Hauptgebäude M 1/200



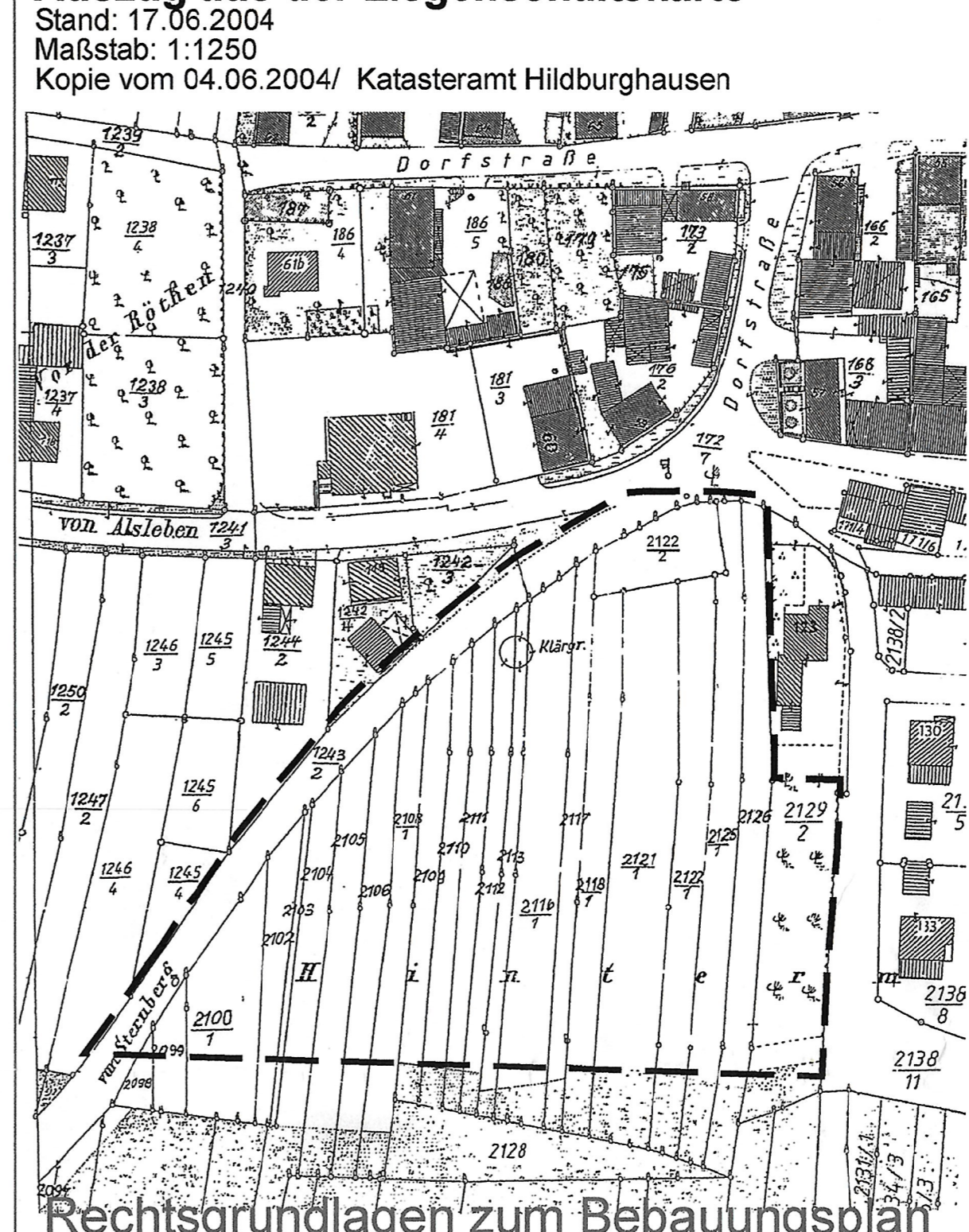
## Höhenfestsetzung Nebengebäude M 1/200



## Regelquerschnitte Strassen



## Auszug aus der Liegenschaftskarte



## Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Raumordnungsgesetz (ROG) d.F. vom 18.08.1990 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
- Baugesetzbuch (BauGB) in Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Änderungen vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) (BGBl. I S. 2902) und vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- Baumzuvorverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. I S. 289, 1124) und Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), sowie DIN 18003
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. September 2002 (BGBl. I S. 3178)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der aktuellen Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der aktuellen Fassung
- Erlass zur wasserrecht. Zulässigkeit von Kleinkläranlagen und zur Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht bei Kleinkläranlagen
- Flurordnungsgesetz vom:

## Textliche Festsetzungen

**Baukörper**  
Bei aneinandergrenzenden Gebäuden sind die Baufuchten anzugleichen.  
Die Sockelhöhe ist bei aneinandergrenzenden Gebäuden auf ein gleiches Höhenniveau abzustimmen.

**Dachgestaltung**  
Die Dächer der Gebäude sind in Bezug auf Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Dachüberstand, Material und Farbe anzugleichen (Ziegel).  
Es sind ausschließlich Sattel-, Walmdächer nur als Krüppelwäldächer bis zu 1/3 der Dachfläche und Putzdächer (Dachneigung von 25 - 45°) zulässig.

**Dachgäuben**  
Dachgäuben und Zwerchhäuser sind zugelassen und an ortstypische Dachgäuben anzupassen.

**Dachüberstand**  
Der Dachüberstand darf an der Traufseite und am Ortsgang freistehender Gebäude nicht mehr als 0,60m betragen.

**Höhenlage**  
Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird der Fertigfußboden Erdgeschoss mit +0,00m festgelegt (= Sockelhöhe).  
Höhe der Straßenbegrenzungslinie zum Bezugspunkt max. -1,00m  
Traufhöhe (Hauptgebäude) zum Bezugspunkt (Schmittpunkt Wand mit Dachhaut) max. +4,25m  
Firsthöhe (Hauptgebäude) zum Bezugspunkt (Oberante Dachhaut) max. +9,00m

**Stellplätze/Garagen**  
Garagen sind architektonisch ansprechend zu gestalten und mit dem Hauptgebäude gestalterisch in Einklang zu bringen.  
Garagen eingeschossig, Sattelöcher (DN35-45°) oder Putzdächer (DN 15-25°), Ziegel. Die Oberfläche der Zufahrten sind in wasserdrüchtiger Ausbauart herzustellen.

**Einfriederungen (Paragr. 83 Abs.1 Nr. 4 ThürBO)**  
Straßenrandbegrenzende Einfriederungen Heckeneinfriederung, Erdgeschoss mit Holz-Metallbauwerk entsprechend Geländeverlauf. Aussehen der Holz-, Metallpläne sind den ortstypischen Einfriederungen anzugleichen. Ebene die Höhe der Einfriederungen, Einfriederungen zum Straßenraum aus Drahtzaun, „Jägerzaun“, Schilfrohr oder Kunststoff sind unzulässig.  
Die max. Höhe beträgt 100cm über Straßenebenante. Sie dürfen nicht in das Lichtprofil der Straße hineinreichen. Balkone oder Pergolen sind nur zur straßenabgewandten Hausseite zulässig.

**Immissionsschutz-Hinweise (gemäß Beschl. v. 13.11.05)**  
Für die Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen ist die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) zu beachten.  
Bezüglich nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen, ist die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Schmiedrang zu beachten.  
Die abfallrechtlichen Hinweise mit Stand 04/2004 sind zu beachten.  
Gemäß §4 Abs. 1 BImSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass er die Luft nicht durch Staub, Rauch, Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Wärme, Schall, Vibrationen, elektromagnetische Felder oder sonstigen Weise schädlich beeinflusst.  
Nach §4 Abs. 2 BImSchG sind die Grundstücksbesitzer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr von drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die Vorgaben des §12 BImSchG, insbesondere auch die Versorgungsanforderungen zu beachten. Es besteht für jeden Meldepflicht, bei Verdacht auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten.

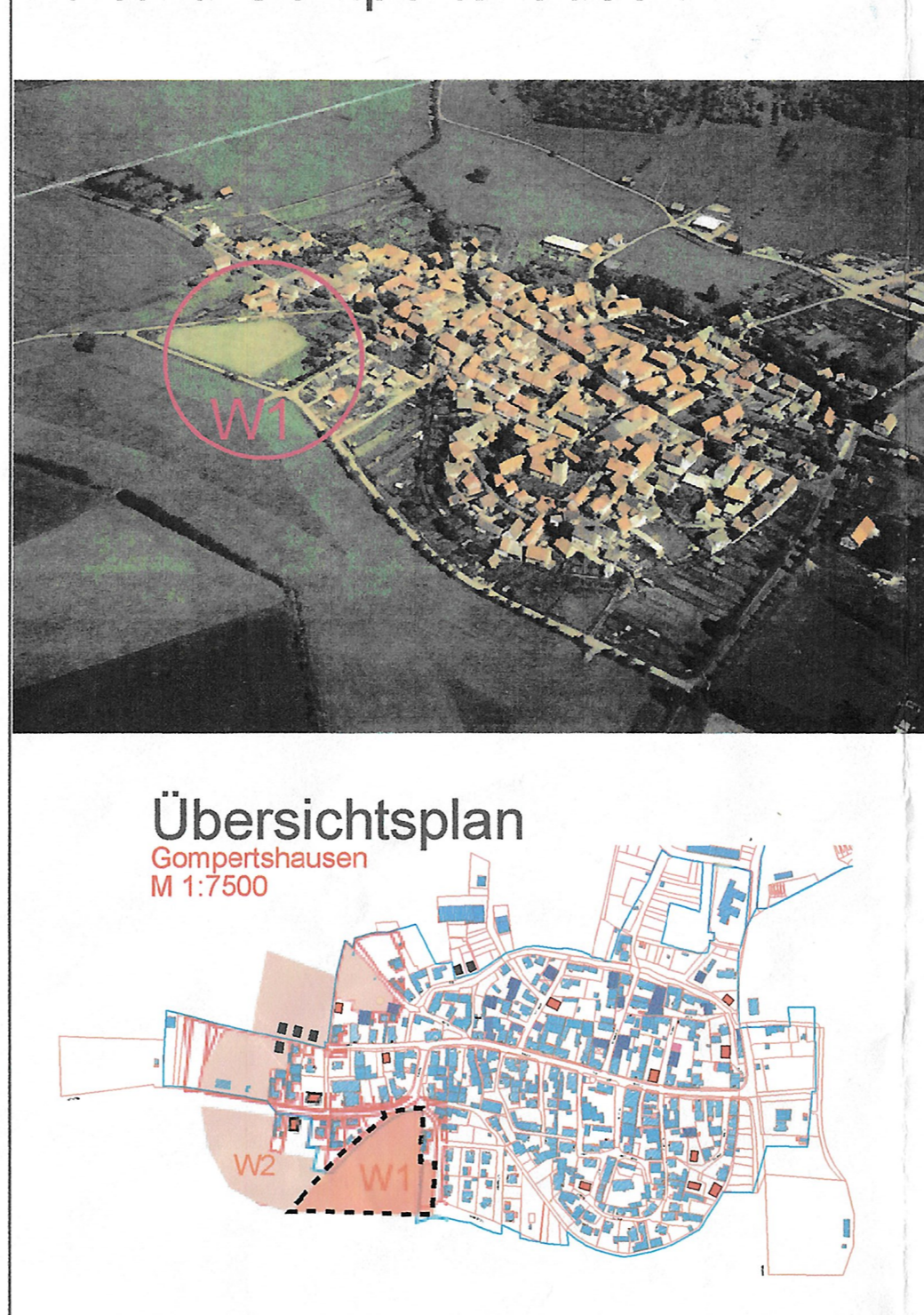
## Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - 0,8 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Fläche für Abfall und Abwasserbeseitigung
  - Abwasser
  - Abfall
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Strassenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Einfahrt
  - Einfahrtbereich
  - Öffentliche Parkfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
- Bestand Obstbäume
  - Anpflanzen Bäume
  - Anpflanzen Sträucher
  - Anpflanzen sonstige Bepflanzung
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten in wasserdrüchtiger Ausbauart (§9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Beispiel Nutzungsschablone nach BauNVO
- |                   |                  |                        |
|-------------------|------------------|------------------------|
| WA II             | Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,4 0,8           | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl    |
| SD, KWD, E, O, PD | Bauweise         | Dachform-, Neigung     |

## Hinweise

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenzen Bestand
- Grundstücksgrenzen NEU
- Trinkwasserleitung Bestand
- Entwässerungskanal Bestand
- Neues Mischwassersystem mit Richtungsverlauf
- Medientrasse, TEAG, Telekom, Deutsche Kabel, ggf. Pringas etc.
- Trinkwasserversorgung mit Kurzschluss Bestand (Ringsystem)
- Firstichtung
- Strassenbeleuchtung/ Laterne
- Vorhaltefläche für Flüssiggasbehälter
- Hydrant

## Luftbild Gompertshausen



## Entwurf für Geltungsbereich M1/1000



## Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 02.02.2005 übereinstimmen.

Hildburghausen, den 07.02.2005  
Ort: Hildburghausen  
Weimar, den 07.02.2005

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

Hildburghausen, den 07.02.2005  
Ort: Hildburghausen

Die Gemeinde Gompertshausen hat am 09.02.2005 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Am 15.02.2005 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gemäß §4 BauGB öffentlich ausgestellt. Gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschloss, nachdem gem. §4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange, die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden und bei der Planerstellung beteiligt worden sind sowie gem. §5 Abs. 1 BauGB den Bürgern zur Ausfertigung und Erörterung gegeben wurde.  
Beschl. Nr.: 2004/10/04

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfassungen hat mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2005 bis 22.03.2005 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.02.2005 gemäß dem Hinweis bekanntgemacht. Dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Gemeinderat von Gompertshausen hat am 20.04.2005 den Bebauungsplan gem. §5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. §10 BauGB einstimmig beschlossen. Die Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekanntgemacht.  
Beschl. Nr.: 2004/12/31

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfassungen ist gem. §10 Abs. 2 BauGB durch Beschl. der Höheren Bauaufsichtsbehörde Az. 13.04.05 genehmigt.

Genehmigungsbehörde: Dienststempel

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Gemeinderat: Dienststempel

Die Genehmigungsvorgänge der Höheren Bauaufsichtsbehörde vom 13.04.05 ist am 13.05.05 gem. §12 BauGB bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienstleistung von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Datum	Änderung/ Inhalt	Bearbeiter	Bemerkung
29.09.04	Einbringungen/Änderungen gemäß Stellungnahme TOB s/ Stand 29.09.04	FD	
20.10.04	Änderungen Festsetzungen gemäß Stellungnahme TOB s/ Stand 29.09.04	FD	
10.12.04	Änderungen Festsetzungen und Planteil gemäß Stellungnahmen TOB s/ Stand 10.12.04	FD	

## Bebauungsplan "Hinter den Röthen" Gemeinde Gompertshausen

Gemeinde Gompertshausen  
Am Kirchplatz, 98663 Gompertshausen

Bauleitplanung/ Entwurf

Bebauungsplan  
Wohngebiet  
"Hinter den Röthen"

07.07.2004/ 10.12.2004  
GompPlan Entwurf 2 | FD

Frank Schneider  
ARCHITEKTURBÜRO  
OBERE MARKTSTRASSE 23 / 98648 HILDBURGHausEN  
TEL: 03686/ 410030 FAX: 03686/ 410031