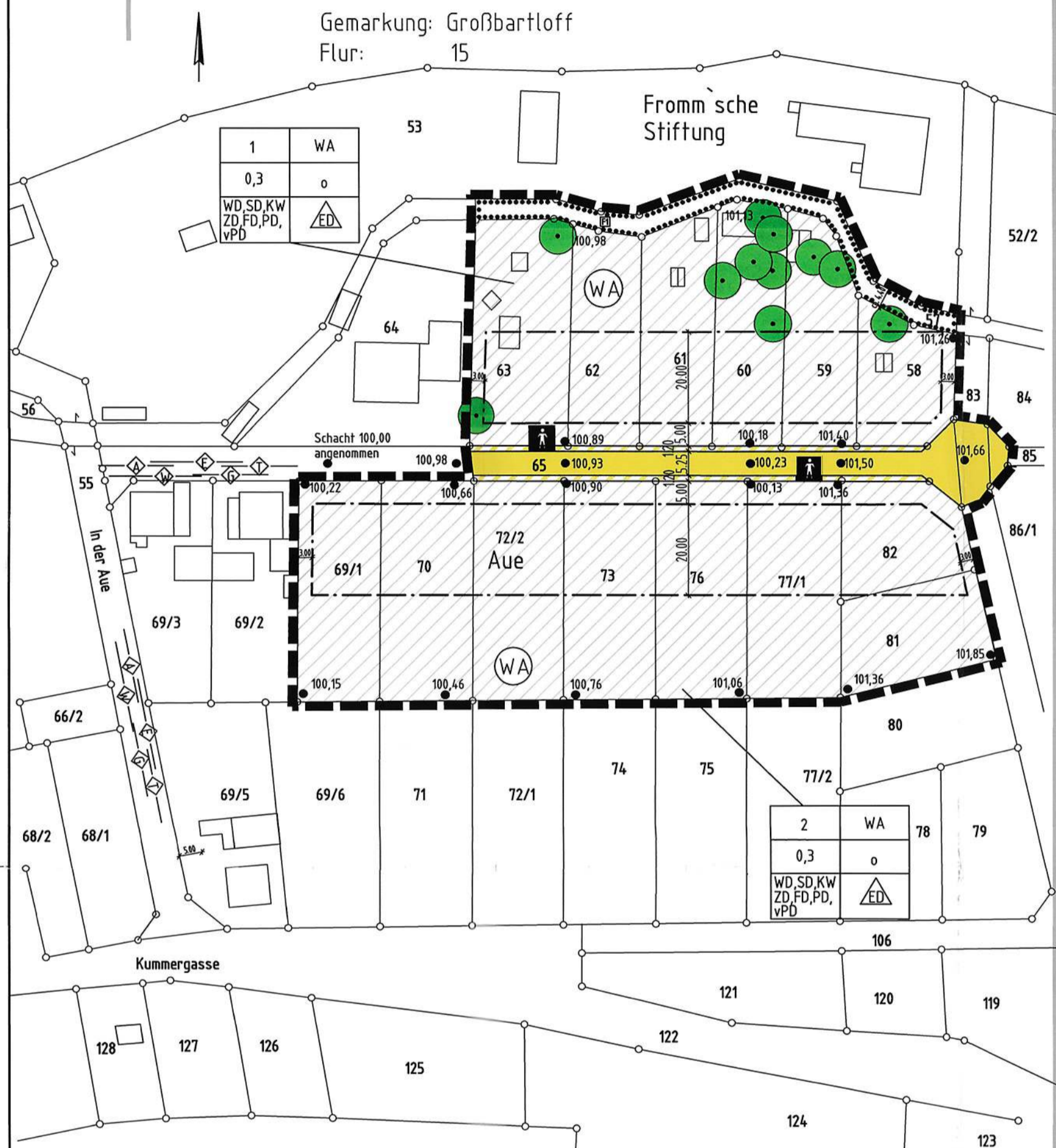
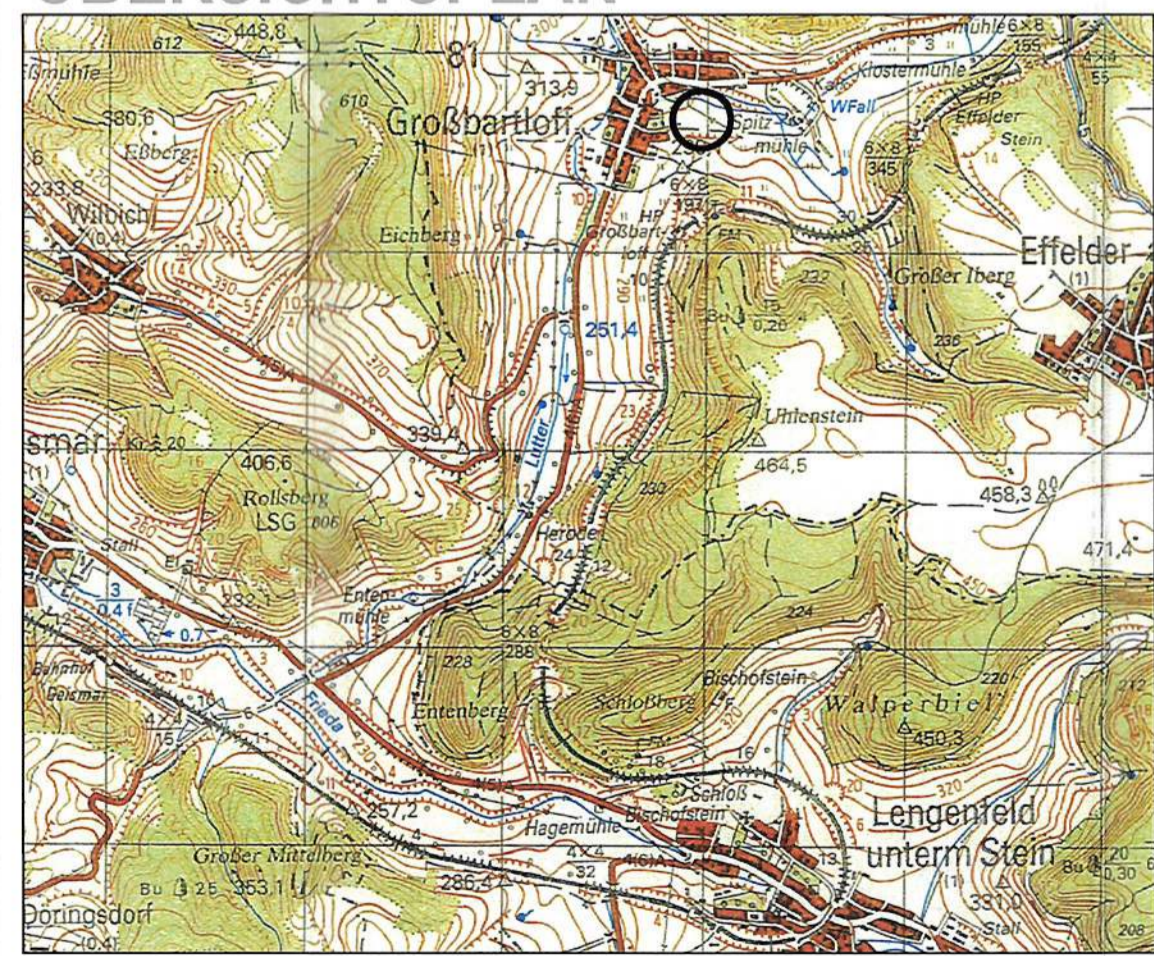


1. einfache Änderung gemäß § 13 BauGB BEBAUUNGSPLAN NR. 2 WA "IN DER AUE" GEMEINDE GROSSBARTLOFF

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 4 BauNVO

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
--	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 16 BauNVO

Baugebiet-Nr.	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
o	offene Bauweise
z	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(1) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(2) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(3) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(4) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(5) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(6) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(7) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(8) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(9) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(10) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(11) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(12) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(13) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(14) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(15) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(16) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(17) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(18) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(19) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(20) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(21) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(22) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(23) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(24) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(25) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(26) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(27) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(28) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(29) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(30) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(31) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(32) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(33) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(34) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(35) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(36) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(37) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(38) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(39) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(40) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(41) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(42) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(43) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(44) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(45) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(46) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(47) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(48) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(49) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(50) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(51) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(52) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(53) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(54) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(55) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(56) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(57) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(58) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(59) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(60) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(61) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(62) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(63) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(64) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(65) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(66) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(67) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(68) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(69) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(70) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(71) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(72) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(73) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(74) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(75) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(76) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(77) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(78) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(79) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(80) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(81) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(82) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(83) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(84) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(85) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(86) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(87) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(88) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(89) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(90) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(91) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(92) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(93) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(94) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(95) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(96) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(97) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(98) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(99) BauNVO)
z	zulässige Dachform (§ 22(100) BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung: Gehweg
	Zweckbestimmung: Bäume

Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft (§ 9(1) BauGB, § 25 BauNVO)

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
	Erhalten: Bäume

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
--	--

Hinweise

	vorh. Flurstücksgrenze		vorh. Bebauung
	Flurstücknummern		unterirdisch
	Gemarkung: Großbartloff		Elektroleitung
	Flur: 15		Gasleitung
	Flurstück: 58; 59; 60; 61; 62; 63; 69/1; 70; 72/2; 73; 76; 77/1; 81; 82		Wasserleitung
	Flurstück teilw.: 57; 65; 83; 85		Abwasser
			Telekom
			100,90 Höhen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585).
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2009 (GVBl. S. 592)
- Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 287)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

zulässig sind:
1. Wohngebäude

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1. Tankstellen

2. Anlagen für Verwaltungen

3. Kartenbaubetriebe

- Maß der baulichen Nutzung:
Die GRZ wird entsprechend der umliegenden Bebauung auf 0,3 festgelegt. Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.

12 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Bei Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Traufhöhe beträgt hierfür max. 4,00 m und die Firsthöhe max. 7,00 m, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe. Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen je Baugrundstück wird mit max. 40% der Hauptanlage festgelegt.

13 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Bei Stellplätzen und Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

14 Trauf- und Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe darf bei Walmdach-, Satteldach-, Krüppelwalmdach- und Zeldächern nicht mehr als 6,00 m betragen und die Gebäudehöhe maximal 11,50 m. Bei Flach- und Puttdächern sind die Traufhöhe von 7,50 m und die maximale Gebäudehöhe von 8,50 m erlaubt. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schmittante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte. Dabei ist Gebäude als funktional selbstständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

15 Landschaftspflege

15.1 Ausgleichsmaßnahmen

- Für die zu beseitigenden Obstbäume sind 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste (Mindestabstand 8m x 8m) auf der externen Ausgleichsfläche (Flur 17, Flurstück 16/1) zu pflanzen.

- Das Entsprechen der Ausgleichsblanzierung verbleibende Defizit wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück der Altablagungsfläche Flur 17, Flurstück 16/1 der Gemeinde Großbartloff ausgeglichen. Auf 100 m² Festsetzungsfläche werden 2 Laubbäume mind. II. Ordnung und 44 Sträucher (1,5m x 1,5m) gem. Pflanzliste als Feldgehölz gepflanzt.

- Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich durch die Gemeinde Großbartloff abgesichert. Eine Kostenerstattung erfolgt gemäß § 19(5) 2 BauGB. Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist die zulässige Grundfläche.

Insgesamt sind auf der Externen Ausgleichsfläche 81 Laubbäume mind. II. Ordnung und 1132 Sträucher zu pflanzen, sodass der Verlust durch die Ausgleichsmaßnahme kompensiert ist.

15.2 Pflanzliste

Laubbäume I. Ordnung (Großbäume)

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Quercus robur - Stieleiche

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Betula pendula - Weißbirke

Acer platanoides - Spitzahorn

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Prunus avium - Wildkirsche

Juglans regia - Walnuss

Prunus padus - Traubenkirsche

Sträucher

Cornus sanguinea - Gemeiner Hartrieel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffel Weißdorn

Eucosmia europaeus - Pfaffenhütchen giftig

Cornus mas - Kornel-Kirsche

Ligustrum vulgare - Liguster

Prunus spinosa - Gemeine Schlehe

Rosa canina - Heckenrose

Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball

Carpinus betulus - Hainbuche

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein u. eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben. Alle Laubbäume sind als Hochstamm, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 189 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern ausschließlich Walmdach-, Satteldach-, Krüppelwalmdach-, Zeldach-, Flach- und Puttdächer sowie versetzte Puttdächer zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung bei Walmdach-, Satteldach- und Krüppelwalmdächern beträgt 38°-48°, bei Zeldächern 18°-35°, bei Putt- und versetzten Puttdächern 5°-40°.

3. Hinweise

3.1 Gründungen

Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

3.2 Bodentunde

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

3.3 Erdbehaubt

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 27.05.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 16.06.2011 erfolgt.

Großbartloff, den 15. Dez. 2011

Bürgermeister

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel</