

BEBAUUNGSPLAN BÜSSLERBEN "AUF DEM ANGER"

PLANZEICHENERKLÄRUNG - gem. Planz.V 90 -

Bauplanungsrechtliche Festsetzung

1.0 Nutzungsabstimmung

Art der baul. Nutzung (Baugebiet)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Art der baul. Nutzung (Häuser)	Dachform

2.0 Bauweise

- offene Bauweise § 22 Abs.1 und 2 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (123 BauNVO)

- Baugruppe § 23 Abs.1 und 3 BauNVO
- Baulinie § 23 Abs.1 und 2 BauNVO

4.0 Baugestaltung

- Festsetzung
- SD Satteldach
- WD Walmdach

5.0 Garagen und Stellplätze

- Stellplätze

6.0 Grünflächen (§§ 4 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauNVO)

- Örtliche Grünfläche
- Private Grünfläche

7.0 Verkehrsflächen (§§ 4 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

- Örtliche Verkehrsfläche mit Trennung Fußverkehr und Fußgänger
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg, für Radfahrer befahrbar
- Befahrbarer Wohnweg, verkehrsberuhigt

8.0 Flächen für Versorgungsanlagen (§§ 4 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauNVO)

- Stellplatz für Wassertankstation
- Stellplatz für Trafostation

9.0 Pflanzgebiete

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach PlanzV (§§ 4 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

- Pflanztyp a "hohe Gehölze"
- Pflanztyp b "mittelhohe-hohe Gehölze"
- Pflanztyp c "mittelhohe-niedrige Gehölze"
- Pflanztyp d "niedrige Gehölze"

- Straßen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach PlanzV (§§ 4 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)

- Pflanztyp e "Ackerwildraum"
- Anpflanzen von Bäumen
- einreihige Heckenpflanzung mit Überharten
- Grünflächen (§§ 4 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

11.0 Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

Hinweise

- Geplante Grundstücksgrenzen
- vorhandene Wohn- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurgrünze II. Katastralauszug
- Bauzonennummer
- Flurweg (keine Erschließungsanlage)
- Zeichenerklärung aus der Vermessungsgrundlage
- Höhenachrichtlinie
- vorhandene Bäume
- Böschungsfächen
- Holzmaße
- Schieber
- Straßenbelauf
- Grenzstein
- Zaun

- hohe Gehölze
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fagus sylvatica
- Fraxinus excelsior
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Ulmus carpinifolia
- Acer campestre
- Alnus glutinosa
- Carpinus betulus
- Sorbus aucuparia

- mittelhohe Gehölze
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Eunymus europaeus
- Fraxinus excelsior
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus mahaleb
- Prunus spinosa
- Salix caprea
- Salix viminalis

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Hainbuche
- Esche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Feldahorn
- Schwarzahorn
- Hainbuche
- Eberesche

- Kornelkirsche
- Born-Hartziegel
- Hainbuche
- Engelwurz-Weißdorn
- Zweigrüßiger Weißdorn
- Schwarzdorn, Pfaffenblumen
- Faulbaum, Pulverholz
- Liguster
- Heckenkirsche
- Felsen-Kirsche, Stein-Weißel
- Schlehe, Schwarzdorn
- Salweide
- Korn-Weide, Kopf-Weide

I. PRÄMBEL

1. Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 28. September 1990 (BGBl. II, S. 889, 1122), zuletzt geändert durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) vom 1. Mai 1993 und der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 28. September 1993.

2. Rechtsgrundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 19 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. II, S. 889, 1122) sowie dem Einführungsgesetz zur Baunutzungsverordnung in den Bundesländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen vom 20. November 1990.

II. TECHNISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, nicht zulässig sind Tankstellen)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, nicht zulässig sind Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 11 Nr. 1 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO, min. zulässig

Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO, max. zulässig

1.0 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO, max. zulässig

4.0 max. zulässige bergartige Traufhöhe in m bei zweigeschossigen Gebäuden

6.0 max. zulässige bergartige Traufhöhe in m bei zweigeschossigen Gebäuden

OK Fußboden EG darf max. 0,8 m über dem gewachsenen Gelände angelegt werden.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die Gebäude sind als Pflanzbauten oder in Holzkehlbauweise zu erstellen. Holzverkleidungen sind zulässig. Es sind erd- oder sandbetonte Putze zu verwenden oder das Gebäude ist zu weißer, gelber oder kontrastreicher Farben sind nicht zulässig.

Es sind nur stehende oder quadratische Fensterformate zulässig. Großflächige Fenster sind in solche Formate zu unterteilen.

Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Metall herzustellen.

1.2 Dachform Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach, Mansarddach oder als Krüppelwalmdach mit mittigem First auszuführen.

1.3 Dachgestaltung Es sind stehende, liegende und Spitzgabeln, sowie Zwerchgiebel zulässig. Die Summe der Dachflächen darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel zum First muss mindestens ein Fünftel der Dachlänge betragen.

Dachdeckung: Dachziegel in rot- oder braun

Dachneigung: 38°-48° (Grundstücke 1-18, 24-37)

2.0 Entwässerung

Die Entwässerung der Siedlung erfolgt im Trennsystem. Wo die Bodenverhältnisse keine Versickerung zulassen, ist das Oberflächenwasser in die Regenwasserabfuhr einzuleiten. Wo das Oberflächenwasser mit Öl- und fetthaltigen Stoffen in Verbindung kommen kann (Autowaschanlagen, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider vorzusehen.

3.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen und in Ausführung und Höhe mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sollte bevorzugt ein mit heimischen Laubbäumen unterfütterter Holzzaun oder eine Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen angelegt werden. Holzstämme sollten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ausgeführt werden, max. 20 cm Sockel, Buchenstämme oder gepulverte Maueisenbänke sind bis zu einer Höhe von max. 0,60 m zulässig. Mauerwerk ist nur zwischen den Grundstücken zulässig, dabei beträgt die Sockelhöhe max. 0,15 m, die Zaunhöhe max. 1,50 m.

4.0 Ver- und Entsorgung

Mülltonnen sind innerhalb des Grundstücks in begrünten Nischen oder in Garagen bzw. Nebengebäuden unterzubringen. Zentrale Containerstellplätze sind durch begrünte Mauern, Holzzaune oder Hecken einzuschließen. Das Aufstellen von Tanks für Heizöl oder Flüssiggas ist nicht zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Antenne zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht an der Straßenseite der Gebäude angebracht werden.

6.0 Geländegestaltung

Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig als diese im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 1,0 m zulässig. Der Anschluss an das vom nat. Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangsweise herzustellen. Böschungen steiler als 1:2 sind unzulässig.

7.0 Unzulässige Anlagen

- Äußere Verwendung von glänzendem, profiliertem oder geprägten Kunststoffblech oder Metallblech, z.B. Wellblechgaragen o.ä.

- Gebäude in Leichtbauweise, z.B. Wellblechgaragen o.ä.

- Dachdeckung mit Kunststoff-, Fasermatten- oder Metallplatten

- Geländeveränderung mit Felsen

IV. HINWEISE

1.0 Erschließung des Baugebietes

Um ein gleichmäßiges Wachstum der Gemeinde von innen nach außen sicher zu stellen, setzt die Gemeinde eine abschrittweise Bebauung und Erschließung des Wohngebietes fest.

1. Abschnitt: Erschließung der Grundstücke 1-21, 44-74, sowie 75-77

2. Abschnitt: Erschließung der Grundstücke 22-43

Damit soll eine auf Dauer lückenlose und zusammenhängende Bebauung, sowie Erschließung des Wohngebietes verhindert werden.

2.0 Baugebiete

Zu den Planvorlagen sind die vorhandenen und geplanten Geländeverhältnisse sowie die Anschlußpunkte an die Erschließungsanlagen gem. Teilbauordnung durch veränderte Geländestricke nachzuweisen.

Ferner sind prüfbar darzustellen:

- die Gebäudehöhen
- die festgesetzte Bepflanzung
- die Geländegestaltung
- die Einfriedung
- die nachrichtliche Übernahme

V. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.1993.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen der Gemeinde vom 28.09.1993 bis zum 12.10.1993 erfolgt.

Ort, Datum: 28.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit dem 14. Abs. 3 BauGB beauftragt.

Ort, Datum: 28.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

3. Die frühere Bürgerbeiratsversammlung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.02.1993 durchgeführt worden.

Ort, Datum: 19.02.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

4. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.93, zu Abschn. 1 der Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum: 20.04.93, Unterschrift (Bürgermeister):

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Öffentlichkeit bestimmt.

Ort, Datum: 28.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 02.09.1993 bis zum 21.09.1993 während folgender Zeiten (Tageszeiten) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, zu dem Zeitpunkt vom 02.09.1993 bis zum 21.09.1993 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.

Ort, Datum: 28.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

7. Es wird bescheinigt, daß der Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Stand vom 28.09.1993, der dem Liegenschaftskataster zugrunde liegt, übereinstimmt.

Ort, Datum: 28.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.1993 geprüft. Das Ergebnis wurde festgestellt.

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Die Grundzüge der Planungen wurden dadurch nicht berührt. Die Änderungen sind geringfügig.

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.1993, von der Gemeindeverwaltung die Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.09.1993 gebilligt.

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.09.1993, mit dem Datum 30.09.1993, genehmigt.

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.09.1993, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.09.1993, mit dem Datum 30.09.1993, genehmigt.

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

13. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 30.09.1993 bis zum 30.09.1993, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Veranlassung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abklärung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erhebungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.09.1993 in Kraft getreten.

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

Ort, Datum: 30.09.1993, Unterschrift (Bürgermeister):

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

BAUGEBIET

"AUF DEM ANGER"

TEIL A

GENEHMIGUNGSFÄHIGE PLANFASSUNG

Gemeinde BÜSSLERBEN

Kreis ERFURT

Land THÜRINGEN

Maßstab 1:500

Planungsstand 06. September 1993

Planer Dipl.-Ing. Bialas Bialas

Büro WEIMAR 11

Richterstraße 18 99427 Weimar, Tel. (03643) 76 95 18 Fax (03643) 76 95 19

B.4.E 215

B.4.E 215

B.4.E 215

B.4.E 215

B.4.E 215

B.4.E 215

B.4.E 215

B.4.E 215