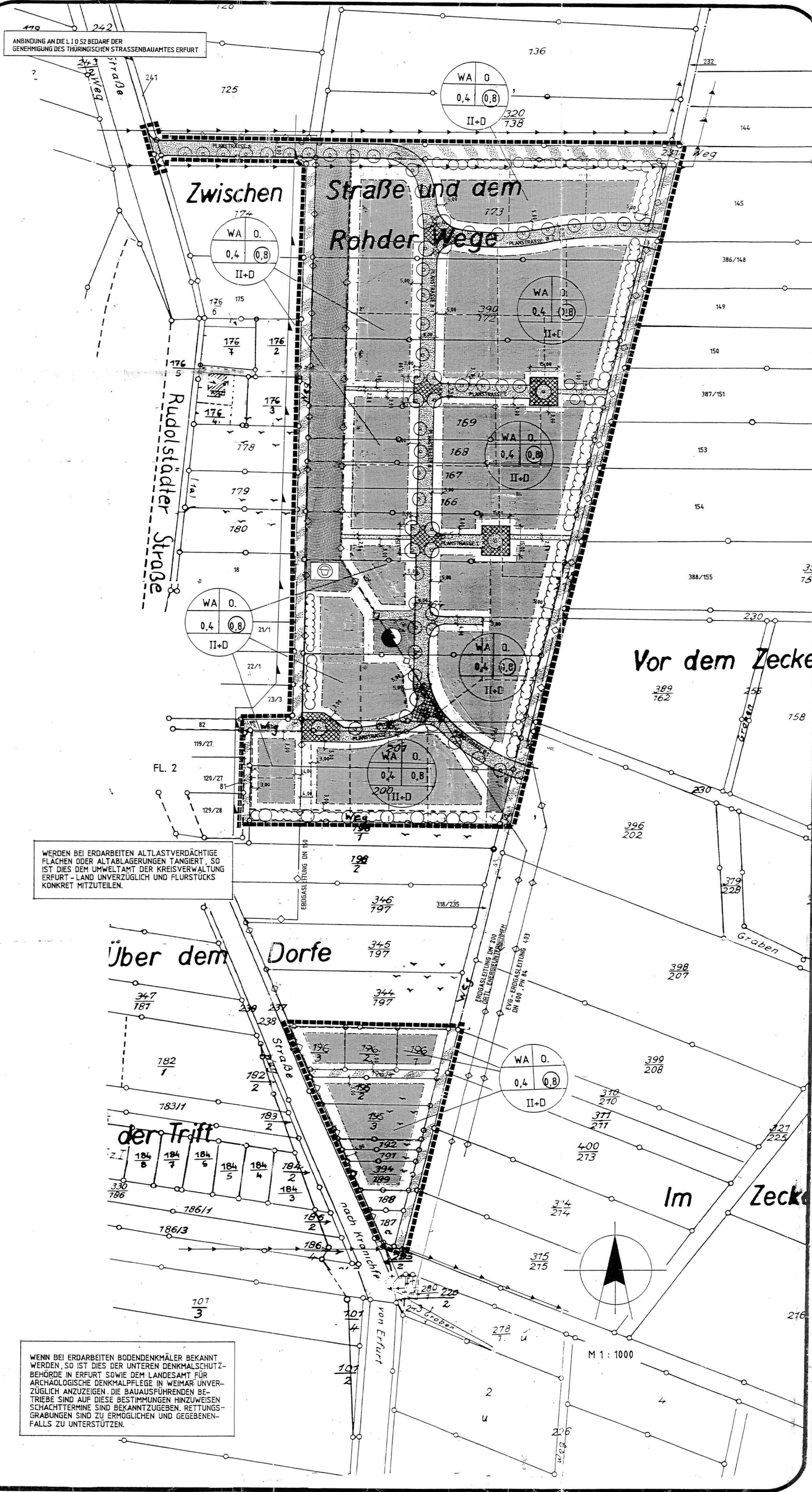




RESELTICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986.
- Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.90.
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.
- Überleitungsregelung aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands vom 06. September 1990 (§ 248a).
- Gesetz über die Baurechtung (BauO) vom 20. Juli 1990 für die Bundesländer: Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987.
- Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO vom 26. Juni 1990).

A) PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. - U. PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

- GRENZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16 BauNVO)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§ 16 BauNVO)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (§ 16 BauNVO)

D DACHGESCHOSSE ALS VOLLGESCHOSS (§ 16 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (gilt nicht für bauliche Nebenanlagen) (§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhe beträgt max. 12,00 m i.M.; die Traufhöhe max. 6,25 m i.M.; Die Außenwandhöhe wird gemessen über vorhandener Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche; die Höhe des Dachziegels bleibt unberücksichtigt. Für die Bestimmung der Firsthöhe gilt ebenfalls die vorhandene talseitige Geländeoberfläche.

Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als Höhe deren mittlere Höhe anzunehmen.

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- VERKEHRSFLÄCHEN, EIN- BEW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

PLANSTRASSE A

PLANSTRASSE B 1

PLANSTRASSE B 2

PLANSTRASSE C

FOUSSWEG IN WASSERGEUNDENER DECKE

LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG

AUFPLASTERUNG

- ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN STRASSENSEITIG (§ 9 Abs. 1, Nr. 17 BauGB)

Von der Straße aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden (siehe auch Gestaltungsvorschriften).

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

DACHFLÄCHENWASSER

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser z. B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung zu benutzen.

Zur Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück bedarf es der Beurteilung der fachtechnischen Behörden.

WASSERVERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

TELEFON UND STROM

In den Verkehrswegen sind bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorzusehen. Die ENAG soll von Straßenbauabnahmen im Baugesetzbuch 1 Jahr und des Fernmeldeamt 6 Monate vor Baubeginn unterrichtet werden. (ENAG - Energieversorgung Nordthüringen AG)

GEPLANTE TRAFOSTATION

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SPIELPLATZ

Anpflanzen von standortgerechten Einzelbäumen (als Hochstamm mit 14-16 cm Stammumfang) im Strassenbereich, der Arten:

Apfelfeldorn (*Crataegus caryocarpa*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hainbuche (*Sorbus aria*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bei Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einem Abstand von weniger als 4 m zur Grasse sind Tiefwurzler von der Bepflanzung auszuschließen.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Freileitungen dürfen Bäume und Sträucher, die entsprechend ihrer maximalen Wuchshöhe in den Kabelbereich hineinwachsen könnten, nicht angepflanzt werden.

ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN (GEHÖLZSTREIFEN) AUF ÖFFENTLICHEN UND PRIVATFLÄCHEN.

80% der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grün- oder Gartenfläche zu gestalten.

Pro Grundstück ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Der Anteil der Gehölzpflanzungen in m² auf dem Grundstück soll 50% der vollversiegelten Fläche betragen, d. h. sind 160 m² vollversiegelt, so sind 80 m² mit Laubgehölzen der pot. nat. Vegetation anzupflanzen.

Es wird empfohlen, Fassaden die keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung enthalten mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.

Als Ausgleich für die versiegelten Flächen sollen folgende Werte angerechnet werden:

pro Hochstamm 25,00 m²
pro Obstbaum 15,00 m²
pro Strauch 1,50 m²

Für die Pflanzung werden folgende Arten vorgeschlagen:

STRÄUCHER (mit 1 Strauch/1,5 m²) der Arten:

Hasel, Weißdorn, Himbeere, Gew. Schneeball, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Traubenholunder, Hartriegel, Nadelgehölze sollen nicht verwendet werden.

OBSTBÄUME:

Alte Kultursorten wie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle.

BÄUME (als Heister mind. 250-300 cm hoch oder als Hochstamm mit mind. 10-12 cm Stammumfang) DER ARTEN:

Buche, Bergahorn, Esche, Spitzahorn, Bergulme, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche, Zitterpappel, Hainbuche, Winterlinde

- NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise bei 3,00 m Traufhöhe zulässig, Dachform und Firstrichtung sind möglichst dem Hauptgebäude anzupassen.

Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen, Schafe und gleichwertige ist untersagt.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN U. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen.

1. DACHFORM UND -GESTALTUNG

Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45°, wobei die Firstlinie bei Krüppelwalmdächern mind. 2/3 der Dachlänge betragen muß. Die Festsetzung der Dachneigungen gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Dacheindeckung muß, dem Charakter des Ortsbildes angepaßt, in ziegelroten, kleinteiligen Dachformen erfolgen.

Die Dachüberstände am Ortsort sollen 0,60 m nicht überschreiten. Vordächer sind in geeigneter Konstruktion auszuführen. Kragdächer sind nicht erlaubt. Sonnenkollektoren können installiert werden.

GAUPEN

Die Gaupenhöhe darf 1/3 der Dachhöhe von der Traufe zum First, jedoch max. 1,50 m betragen. Die maximale Größe der Gaupen darf 2/3 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand zum Ortsort mindestens 1,50 m betragen muß. Einzelgaupen sollten die Länge von 2,0 m nicht überschreiten. Dreiecksgaupen sind erlaubt. Die Gaupen sind in gleichem Material und gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

3. DREMPSEL

Die Drempeelhöhe des Dachgeschosses (Kniestock) darf höchstens 0,80 m gemessen von Oberkante Rohfußboden bis zur Dachhaut.

4. FENSTER

Fenster sollen als Hoch - Rechteckformat ausgebildet werden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern. Als Material sind einheimische Hölzer erwünscht.

5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Zu verwenden sind Staketenzäune, Jägerzäune sind nicht erlaubt.

6. FARBGEBUG

Als Putzfarben sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

7. MÜLLTONNEN

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sollte dies nicht möglich sein, ist z. B. durch Begrünung ein für das Umfeld annehmbares Bild herzustellen. Das gilt auch für den Standort des Wertstoffcontainers. Beeinträchtigungen wie z. B. Geruchsbelästigung ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

8. VERKLEIDUNG

Verkleidungen sind in ortstypischen Materialien, wie z. B. Holz auszuführen. Nicht zulässig sind großflächige Fassadenplatten.

9. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und eine max. Traufhöhe von 2,80 m nicht überschritten werden. Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche soll 5,00 m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist.

Der Stauraum vor Garagen ist von Absperrungen freizuhalten.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässigen Materialien, wie z. B. in wassergebundener Decke oder in breitflächigem Pflaster auszuführen.

Bei Einzelhäusern sind für jede Wohnung 2 Stellplätze bzw. eine Garage und ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung 1 Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

178

GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN

----- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (NICHT VERBINDLICH)

--- VORHANDENE GASTRASSEN

--- ELEKTRISCHE FREILEITUNG

--- FERNHELDELEITUNG

AUFSTELLUNGS UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeindevertretung am 13. Nov. 1992 beschlossen.
- Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14. Nov. 1992 öffentlich bekannt gemacht.
- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 11. März 1992 ortsüblich bekannt gemacht und vom 13. März 1992 bis gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- Mit Schreiben vom 27. März 1992 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 7. März 1992 öffentlich bekannt gemacht und vom 06. April 1992 bis 05. Mai 1992 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13. Juli 1992 den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Niederrissa, den 28. Juli 1992

(Siegel)

7. Bescheinigung Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande von 13.07.1992 übereinstimmen.

Erlauten 13.07.1992

Der Leiter des Katasteramts

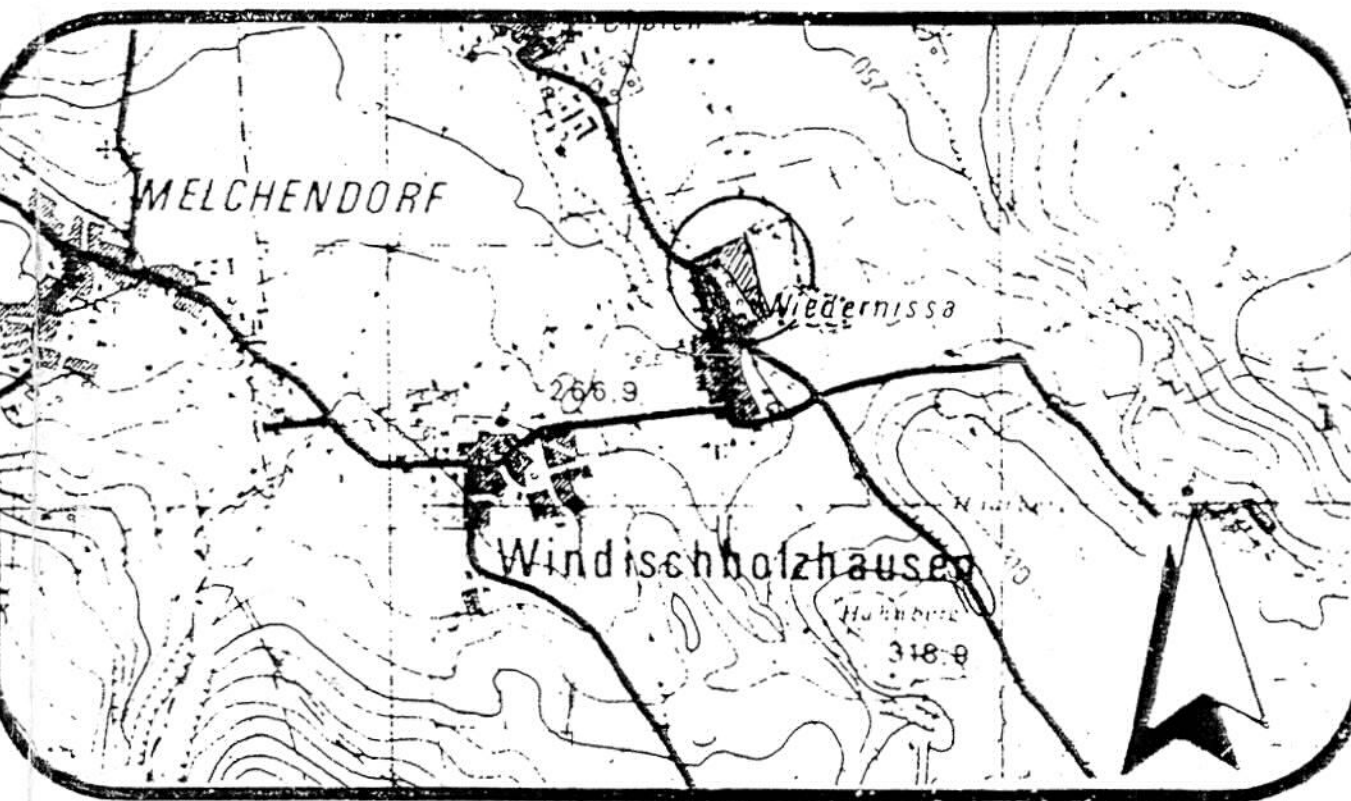
8. Das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB vom bis durchgeführt.

9. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 2. Nov. 1992 ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für Jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 13. Nov. 1992 rechtskräftig geworden.

Niederrissa, den 11. Nov. 1992

(Siegel)

Die Bescheinigung GENEHMIGUNG wurde unter dem Zeichen 250.513-51-4-32-104. Rohder Weg über dem Dorfe, C. NOV. 1992. Wirtshaus Göttingen, K. Wirtshaus, UNTERW.



BEBAUUNGSPLAN NR. 2 NIEDERRISSA, WOHNGEBIET "ZWISCHEN STRASSE UND DEM ROHDER WEGE - ÜBER DEM DORFE"

NIE 306

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING

BEARB.: HOFMANN GEZ.: LANGER

GEZ.: APRIL 1992 GEÄND.: JULI 1992 GEÄND.:

6463 FULDA KUNZELER STR. 11 TEL. (0661) 71037