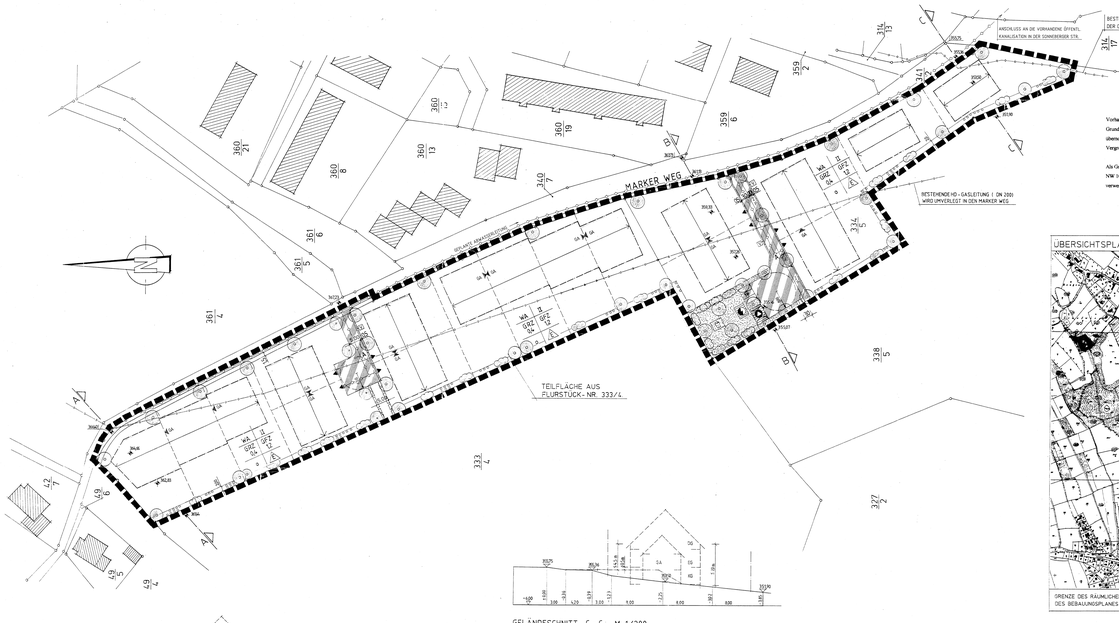
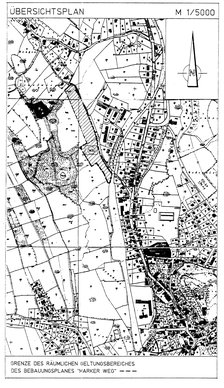
# BEBAUUNGSGEBIET "MARKER WEG"



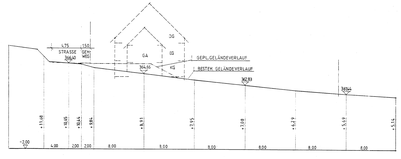

Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen / Flurstücks-Nr. sind nachrichtlich übernommen, unverbindlich und zur Maßermittlung durch mech. Vervielfältigungen nur bedingt geeignet.

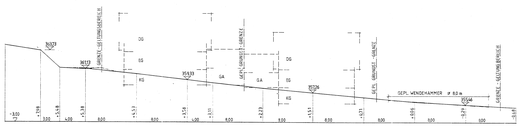
Als Grundlage wurde die amtliche Flurkarte NW 104 - 11 b 1, 11 b 2 und 105 - 11 d 3, 11 d 4 verwendet.

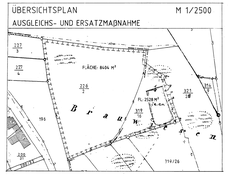









**LANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Grundlagen: - Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990

- Thür. Bauordnung (Thür BO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. Juni 1994

- Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997

- Thüringer Kommunalordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.04.1998

- Bundesimmissionsschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998

- Bundesimmissionsschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert am 19.10.1998

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (§ 4 Abs. 2, Nr. 4 und 3 BauNVO - die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen - wird ausgeschlossen)

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

GFZ Geschoßflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

**3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

**4.0 Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweck:
P öffentliche Parkfläche
A Anlegerstg
▼ Einfahrt (Anschluß an die Verkehrsflächen)

**5.0 Flächen für Versorgungsanlagen**

für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche

Zweck:
E Elektrizität
A Abfall

**6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

unterirdisch

**7.0 Grünflächen**

öffentliche Grünflächen

Zweck:
Spielplatz
V Verkehrsgrün

**8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft**

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**9.0 Sonstige Planzeichen**

SICHTFLÄCHEN mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Hinweise**

Hauptfirmrichtung

Parzellierungsvorschlag

Zwingende Grenzbebauung für Garagen

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Dach (Haupt- und Nebengebäude)**

**Dachform:**
Satteldächer (Krüppelwälme sind zulässig);
Dachneigung 35° - 45°

**Dacheindeckung:**
Rote Tondachsteine, Betondachsteine (einheitliche Dacheindeckung bei Doppelhäusern)
Wolfpfannen und Schiefels sind unzulässig

**Dachaufbauten:**
Sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Dachlängsseite - jedoch aufgeteilt (gegenseitiger Abstand mind. 0,8 m).
Sie haben einen Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelgiebeln (Ortn) einzuhalten.
Ihre Höhe darf 1,2 m (ab OK Sparren) nicht überschreiten.
Liegende Dachfenster bis zu einer Größe von 1,5 m² sind zulässig.

**2.0 Wand**

Die Traufhöhe (Gesimshöhe) darf bergseitig max. 4,5 m ab OK Terrain betragen. Hangseitig ist eine Traufhöhe von max. 7,0 m zulässig.
Der Gebäudesockel ist max. 0,5 m über OK des angrenzenden Straßenniveaus möglich. Die Sockelhöhe darf nur bis zur OK des Erdgeschoßbodens reichen.
Ein Kniestock bis max. 1,00 m ist zulässig (Gemessen senkrecht an Außenwand von OK Rohfußboden bis UK Sparren).

**3.0 Garagen und Stellplätze**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ebenerdig zulässig. Der Stauraum vor der Garage muß mind. 5,0 m auf Privatgrund betragen und darf nicht zugunsten des Zufahrtsweges abgenutzt werden. Die freie Zufahrt zu den Stauräumen und Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.
Die Garagen müssen dem Wohngebäude in der äußeren Gestaltung der Materialwahl und Farben angepaßt sein.
Dachform und Dacheindeckung ist analog dem Hauptgebäude auszuführen.

**4.0 Material- und Farbwahl**

Ortsübliche Materialien, wie Verkleidungen aus Metall, Kunststoffen oder glasierter Baukeramik sind unzulässig. Gleiches gilt für Glasbausteine, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
Die Außenwände sind mit einem gleichmäßigen, weißen oder mineralfarbenen Putz einer auffälligen Struktur zu versehen.
Die Verwendung von Schiefer an der Fassade ist erwünscht.

**5.0 Einfriedungen**

Die Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzung sind als Holzzäune in Form von Scherengittern oder Zäunen aus senkrechter Lattung auszuführen.
Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dicht wachsende Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, z. B. Buchenhecke, vorgesehen werden.
Diese sind mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze bei einer Wuchshöhe von 1,5 m entfernt zu pflanzen (Thür. Nachbarrecht).
Die Höhe der Einfriedungen der Zäune und Hecken dürfen 1,20 m nicht überschreiten.

**6.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Einfahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Öko-Pflaster, Rasengittersteine usw. auszuführen.
Die Gelände zu den Außenanlagen sind so die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

Je Grundstück muß mind. ein Hausbaum (gemäß Pflanzliste) gepflanzt werden.
Das Planungsgebiet ist im Anschluß zur offenen Landschaft hin mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern optisch zu begrenzen.
Die straßenbegleitende Begrünung hat innerhalb eines Straßenzuges nur in einer Baumart zu erfolgen.
Sämtliche Bepflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

**7.0 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für die geplanten überbaubaren Flächen (7328 qm) und funktionsbeeinträchtigten Flächen und Ausgleichsmaßnahmen zu leisten.
Innerhalb des Geltungsbereiches sind die unter Punkt 6 bereits aufgeführten Maßnahmen durchzuführen (Straßenbegrünung/ Haus- und Straßenbäume, wasserdurchlässige Beläge für Grundstückszufahrten, Schutz des Mutterbodens, Nutzung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken - Zisterne).
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch die Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen in der Flur "Brauwiesen" vorzusehen (siehe Übersichtsplan - M: 1 : 2500).
Das Grundstück 319/16 mit Teich (bereits Gemeindeeigentum) soll wieder naturnah hergestellt werden (Müll entfernen, Baumbestand lichten).
Durch Zukauf der angrenzenden Wiese (Flurstücks-Nr. 226/2) mit 8.404 m² sichert sich die Gemeinde weitere Extensivgrünland.
Mit einer Gesamtfläche von 10.932 m² wird der Ausgleich erfüllt und ist bis Fertigstellung des Wohngebietes zu realisieren.

**Pflanzliste**

**Straßen- und Wegebäume**

| | |
|---|---|
| Acer Platenoides globosum | Kugelspitzahorn |
| Crataegus Lavigata | Rotdorn |
| Robinia Pseudoacacia "Umbraculifera" | Echte Kugel-Akazie |
| Sorbus Aria | Mehlbeere |

**Sträucher**

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Crataegus | Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe, Schwarzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

**Obstbäume**

Kirsche
Birne
Apfel
Pflaume usw.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.07.1998.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Verkündungsblatt am 20.08.1998 erfolgt.

Neuhaus-Schiersch, den 20.11.2000

Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.1999 und 30.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neuhaus-Schiersch, den 20.11.2000

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 10.06.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neuhaus-Schiersch, den 20.11.2000

Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.07.1999 bis zum 01.08.1999 und vom 03.07.2000 bis zum 04.08.2000 während der festgelegten Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.06.1999 und am 21.06.2000 im amtlichen Verkündungsblatt ortsüblich bekannt gegeben worden.

Neuhaus-Schiersch, den 20.11.2000

Bürgermeister

5. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.11.2000 übereinstimmen.

Sonneberg, den 07.11.2000

Leiter des Katasteramtes

Siegel

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.11.1999 und am 12.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neuhaus-Schiersch, den 20.11.2000

Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.10.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.10.2000 gebilligt.

Neuhaus-Schiersch, den 20.11.2000

Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02.2001 Az. 240-9627.00-208-04 und Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Neuhaus-Schiersch, den 06.03.2001

Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Neuhaus-Schiersch, den .....

Bürgermeister

Siegel

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

Neuhaus-Schiersch, den 06.03.2001

Bürgermeister

11. 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 am 22.03.2001 im amtlichen Verkündungsblatt bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 22.03.2001 in Kraft getreten.

Neuhaus-Schiersch, den 22.03.2001

Bürgermeister

Siegel

*Die Genehmigung erfolgte unter*
*Az.: 240-9627.00-208-04*
*Meiningen, den*
*Weimar, den 22. März 2001*

**SATZUNG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**BEBAUUNGSGEBIET "MARKER WEG"**
**NEUHAUS-SCHIERSCHNITZ**

**M = 1 : 500**


**OTTO & MERTIN PLANUNGS-GMBH**
**MARIENSTRASSE 22**
**96515 SONNEBERG**


**ENTW:** JUNI 1999
**GEÄND:** OKT. 2000

**SONNEBERG, DEN** .....

**Unterschrift**