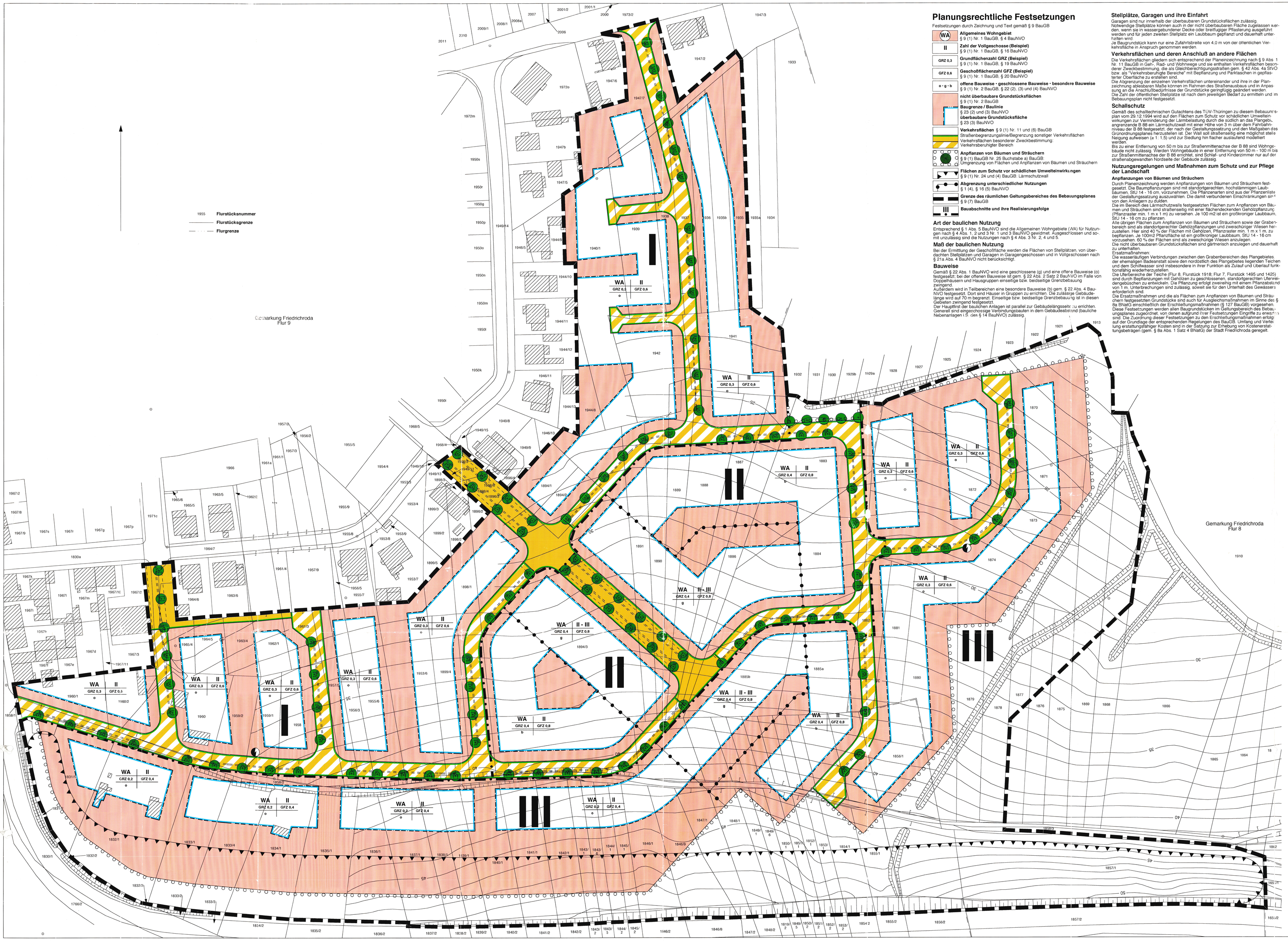


Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

GFZ 0,6 — Geschoßflächenzahl GFZ (Beispiel)
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO

o - g - b — offene Bauweise - geschlossene Bauweise - besondere Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2), (3) und (4) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze / Baulinie
§ 23 (2) und (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie/Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) BauGB Nr. 25 Buchstabe a) BauGB;
Umgrenzung von Flächen und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB: Lärmschutzwall

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

III — Bauabschnitte und ihre Realisierungsfolge

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Allgemeinen Wohngebiete (WA) für Nutzungen nach § 4 Abs. 1, 2 und 3 Nr. 1 und 3 BauNVO gewidmet. Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl werden die Flächen von Stellplätzen, von überdachten Stellplätzen und Garagen in Garagengeschossen und in Vollgeschossen nach § 21a Abs. 4 BauNVO nicht berücksichtigt.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird eine geschlossene (g) und eine offene Bauweise (o) festgesetzt: bei der offenen Bauweise ist gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO im Falle von Doppelhäusern und Hausgruppen einseitige bzw. beidseitige Grenzbebauung zwingend.
Außerdem wird in Teilbereichen eine besondere Bauweise (b) gem. § 22 Abs. 4 Bau-NVO festgesetzt. Dort sind Häuser in Gruppen zu errichten. Die zulässige Gebäudelänge wird auf 70 m begrenzt. Einseitige bzw. beidseitige Grenzbebauung ist in diesen Gebieten zwingend festgesetzt.
Der Hauptteil der baulichen Anlagen ist parallel zur Gebäudelängsseite zu errichten. Generell sind eingeschossige Verbindungsbauten in dem Gebäudeabstand (bauliche Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) zulässig.

Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Notwendige Stellplätze können auch in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breitfugiger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden zweiten Stellplatz ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.
Je Baugrundstück kann nur eine Zufahrtsbreite von 4,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planeinzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Gem-, Rad- und Wohnwege und sie enthalten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Gleichberechtigungsstraßen gem. § 42 Abs. 4a StVO bzw. als "Verkehrsberuhigte Bereiche" mit Bepflanzung und Parktaschen in gepflasterter Oberfläche zu erstellen sind.
Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig geändert werden.
Die Zahl der öffentlichen Stellplätze ist nach dem jeweiligen Bedarf zu ermitteln und im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Schallschutz

Gemäß des schalltechnischen Gutachtens des TÜV-Thüringen zu diesem Bebauungsplan vom 29.12.1994 wird auf den Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zur Verminderung der Lärmbelastung durch die südlich an das Plangebiet angrenzende B 88 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m über dem Fahrbahnniveau der B 88 festgesetzt, der nach der Gestaltungssatzung und den Maßgaben des Grünordnungsplanes herzustellen ist. Der Wall soll straßenseitig eine möglichst steile Neigung aufweisen (≈ 1: 1.5) und zur Siedlung hin flacher auslaufend modelliert werden.
Bis zu einer Entfernung von 50 m bis zur Straßenmittenachse der B 88 sind Wohngebäude nicht zulässig. Werden Wohngebäude in einer Entfernung von 50 m - 100 m bis zur Straßenmittenachse der B 88 errichtet, sind Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der straßenabgewandten Nordseite der Gebäude zulässig.

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Durch Planeinzeichnung werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen, StU 14 - 16 cm, vorzunehmen. Die Pflanzenarten sind aus der Pflanzenliste der Gestaltungssatzung auszuwählen. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Anliegern zu dulden.
Die im Bereich des Lärmschutzwalls festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind straßenseitig mit einer flächendeckenden Gehölzpflanzung (Pflanzraster min. 1 m x 1 m) zu versehen. Je 100 m2 ist ein großkroniger Laubbaum, StU 14 - 16 cm zu pflanzen.
Alle übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Grabenbereich sind als standortgerechter Gehölzpflanzungen und zweischüriger Wiesen herzustellen. Hier sind 40 % der Flächen mit Gehölzen, Pflanzraster min. 1 m x 1 m, zu bepflanzen. Je 100m2 Pflanzfläche ist ein großkroniger Laubbaum, StU 14-16 cm, vorzusehen. 60 % der Flächen sind als zweischürige Wiesen anzulegen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Ersatzmaßnahmen
Die wasserläufigen Verbindungen zwischen den Grabenbereichen des Plangebietes der ehemaligen Badeanstalt sowie den nordöstlich des Plangebietes liegenden Teichen und dem Schilfwasser sind insbesondere in ihrer Funktion als Zulauf und Überlauf funktionsfähig wiederherzustellen.
Die Uferbereiche der Teiche (Flur 8, Flurstück 1918; Flur 7, Flurstück 1495 und 1425) sind durch Bepflanzungen mit Gehölzen zu geschlossenen, standortgerechten Ufervegetationsbeständen zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1 m. Unterbrechungen sind zulässig, soweit sie für den Unterhalt des Gewässers erforderlich sind.
Die Ersatzmaßnahmen und die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Grundstücke sind auch für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatG einschließlich der Erschließungsmaßnahmen (§ 127 BauGB) vorgesehen. Diese Festsetzungen werden allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet, von denen aufgrund ihrer Festsetzungen Eingriffe zu erwarten sind. Die Zuordnung dieser Festsetzungen zu den Erschließungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der entsprechenden Regelungen des BauGB. Umfang und Verteilung erstattungsfähiger Kosten sind in der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (gem. § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatG) der Stadt Friedrichroda geregelt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO

Dächer

Dächer auf Hauptgebäuden sind als symetrisch geneigte Dächer von 30° - 48° zu gestalten. Nebengebäude müssen mit Dachneigungen von min. 25° gestaltet werden, es sei denn, sie fallen unter die Ausnahmeregelung bei begrünten Dächern.
Gebäude in Hausgruppen, Doppelhäuser sowie Doppel- und Sammelgaragen müssen jeweils dieselbe Dachneigung bekommen.
Dachgauben -mit Ausnahme von Schlepp- und Fledermausgauben- sind bei Dächern ab 33° Neigung generell zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 1,5 m von der Giebelwand halten. Die Ausbildung von Zwerchgiebeln ist ab 30° Dachneigung zulässig.
Flachdächer sind nur an untergeordneten Bauteilen, nicht aber auf Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise können Flachdächer auf Nebenanlagen und Garagen zugelassen werden, wenn sie als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt werden.
Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpannen oder -ziegeln zu erfolgen. Ausnahmsweise sind auch Solaranlagen zur Energiegewinnung zulässig, wenn sie sich an die übrige Dachdeckung gestalterisch anpassen.

Fassaden

Die Sockelhöhe darf bei Gebäuden 150 cm -gemessen zwischen Oberkante Untergeschoßdecke und Oberkante Straßenverkehrsfläche der das Gebäude erschließenden Straße an der Stelle, die im rechten Winkel zur Straßenachse in der Gebäudemitte liegt- nicht übersteigen.
Drempel sind bei eingeschossigen Gebäuden bis 80 cm , und bei mehrgeschossigen Gebäuden bis 40 cm zulässig. Sie werden von der Oberkante Rohdecke/Außenkante Mauerwerk bis Oberkante Sparren gemessen.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Flächen sind als Holzzäune aus senkrechten Stäben (Staketenzäunen) oder als geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder als Steinmauern aus regionaltypischen Natursteinen auszuführen.

Oberflächengestaltung und Grünordnung

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Für die Geländemodellierungen im Bereich des Lärmschutzwalls ist der Unterboden aus dem Baugrubenaushub zu verwenden. Nach Abschluß der Baumaßnahmen bzw. der Geländemodellierungen ist der Oberboden dort und auf den Gartenflächen der Grundstücke in einer Schichtstärke von max. 30 cm aufzubringen.
Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freisitze, notwendige Stellplätze, als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig. Diese sind als breitfugige Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen je nach Funktion aus unterschiedlichen Materialien hergestellt werden. Für die Fahrbahnen werden bituminöse Decken oder großformatige Pflasterbeläge aus Beton festgesetzt. Parkierungsflächen sollen aus breitfugigem Natursteinpflaster oder Rasenpflaster. Gehwege und Randbereiche aus Betonpflaster hergestellt werden.
Baumscheiben im Straßenraum werden als wassergebundene Decken festgesetzt.
Bäume sind als Hochstämme, StU 14-16 cm, aus folgenden Arten zu verwenden:
Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides).
Im Übrigen sollen folgende Pflanzenarten verwendet werden:
Bachbegleitend Weide (Salix fragilis, Salix alba, Salix purpurea, Salix cinera), Erle (Alnus glutinosa), Faulbaum (Frangula alnus), Holunder (Sambucus nigra), Esche (Fraxinus excelsior), Traubenkirsche (Prunus padus).
Baumreihen und Baumgruppen aus Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos), Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium).
Lärmschutzwall (straßenseitig) aus Liguster (Ligustrum vulgare), Rose (Rosa rubiginosa, Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum lantana, Viburnum opulus), Berberitze (Berberis vulgaris), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus). Holunder (Sambucus nigra), Haselnuß (Corylus avellana), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Esche (Fraxinus excelsior), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus).

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft gültigen Fassung aufgestellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Friedrichroda ausgearbeitet durch:

ASP Arch. Stadt- u. Landschafts-Planung
Architektur • Stadt- u. Landschafts-Planung
Marktstr. 15 • 99894 Friedrichroda
Tel. 03623 - 305030 Fax 305031

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rosenau" gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.1991 beschlossen und am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Stadtratssitzung am 19.10.1994 und wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Rosenau" mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.1995 bis 16.06.1995 einschließlich und vom 22.12.1995 bis 26.01.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am ..... und am 15.12.1995 ortsüblich.

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Rosenau" wurde durch den Stadtrat der Stadt Friedrichroda gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 19.06.1996 als Satzung beschlossen.

Friedrichroda, den .....

Siegel

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.
(Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft)

Gotha, den .....

Katasteramt

Das Genehmigungsverfahren nach § 10 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ..... AZ .....

Landesverwaltungsamt des Landes Thüringen
im Auftrag:

Siegel

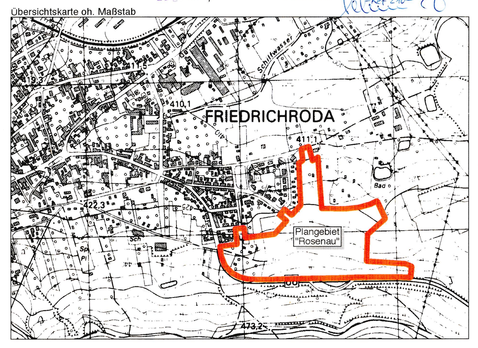
Die Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Nr. 3 "Rosenau" rechtsverbindlich.

Friedrichroda, den .....

Siegel

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az.: 210-4624.20-GTH-019 WA „Rosenau"
Weimar, den 27. Mai 1999
Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar

Übersichtskarte ob. Maßstab



Stadt Friedrichroda
Kreis Gotha / Thür.
Bebauungsplan Nr. 3
"Rosenau"
Maßstab 1: 500