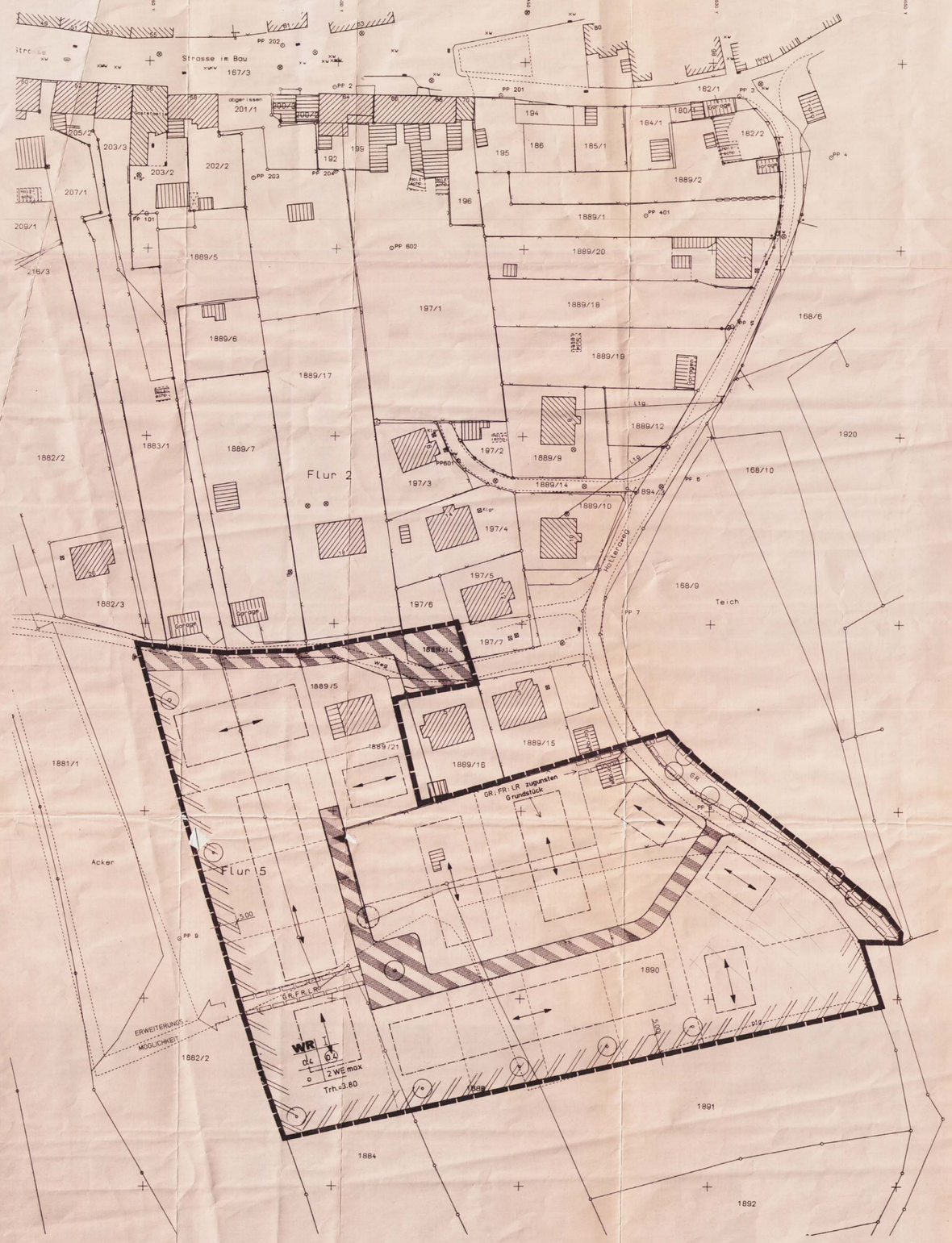

ZEICHENERKLÄRUNG

Baugebiet	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl
Weitere Festsetzungen	

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
O	Offene Bauweise	§ 2 (2) BauNVO
Trh. 3,80	Traufhöhe 3,80 m	
	Hauptfirstrichtung	
	Baugrenze	§ 22 (3) BauNVO
	Pflanzgebot für Einzelbäume mindestens 1Baum auf 250 qm Umgrenzung für die Erhaltung von Einzelbäumen	
	Befahrbare Wohnstraße	§ 9 (11) BauGB
	Flächenhaftes Pflanzgebot pfg	§ 9 (1) 25 a BauGB
GR	Mit Gehrecht belastete Fläche für die Allgemeinheit	§ 9 (1) BauGB
GR;FR;LR	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche für die Allgemeinheit	
	Neue Grundstücksgrenzen (unverbindlich)	
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Grenzlinie	
	Zaun	
	Zaun mit Mauer	
	Straßenbegrenzungslinie	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) und grünordnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
Entsprechend den Eintragungen im Plan.

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 3 und 4 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)
Für die im Bebauungsplan ausgewiesene eingeschossige Bauweise sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
Entsprechend den Eintragungen im Plan §§ 16-21 a BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO
Entsprechend den Eintragungen im Plan als Höchstgrenze

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 17 und 19 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Plan

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 17 und 20 BauNVO)
Entsprechend den Eintragungen im Plan

3. Bauweise (§§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Bauweise entsprechend den Eintragungen im Plan
In der im Bebauungsplan ausgewiesenen offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)
Firstrichtung entsprechend den Eintragungen im Plan zwingend.

5. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (§ 14 Abs. 1 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 83 (1) 4 BauO)
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)
Anlagen für Tierhaltung, soweit diese gewerblichen Zwecken dienen, sind nicht zulässig.
Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Behälter für die Müllbeseitigung sind in die Gebäude bzw. Garagen und Carports zu integrieren.

7. Verkehrsflächen § 9 (Abs. 1) Ziff. 11 BauGB

7.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen i. S. von "befahrbaren Wohnwegen" niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

8. Pflanzgebote
a) Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzgebote für Einzelbäume sind entsprechend den Planeintragungen mit heimischen Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die mit pfg gekennzeichneten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung mit einheimischen Gehölzen/Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

9. Höhenlage der Verkehrsfläche und der Gebäude
Die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe richtet sich nach der vorhandenen natürlichen Geländeoberfläche. Ergeben sich bei der Festlegung der Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend.

Die Traufhöhe darf, gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut 3,80 m nicht überschreiten.

Die Baugrundstücke sind durch Auffüllungen und Abgrabungen höhenmäßig an die Verkehrsflächen anzugleichen. Darüber hinausgehende Auffüllungen sind nicht zulässig. Im Bereich der Gebäude dürfen mit Ausnahme von Terrassen nur Geländeauffüllungen bis 0,30 m unter Oberkante - Erdgeschoß - Rohfußbodenhöhe vorgenommen werden.

Entlang der Grundstücksgrenze ist ein harmonischer Ausgleich zu dem Gelände auf den Nachbargrundstücken vorzunehmen. Stützmauern sind auf der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 83 BauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Grünordnung (§ 83 (1) BauO)

1.1 Garagen/Carports
Die Garagen sind nur mit geneigten Dächern zulässig.
Als Ausnahmen sind Garagen zulässig, deren Flachdach als Dachterrasse genutzt wird.

1.2 Außenwandflächen
Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen, weiß oder leicht farbig getönt, auszuführen.
Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig.
Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig.

1.3 Dächer
Es sind nur Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° - 42° zulässig. Dachneigung entsprechend den Festsetzungen im Plan. Diese Festsetzungen gelten auch für Garagen.
Der Ortgang muß parallel zur Außenwand der Giebelseite ausgeführt werden.

1.4 Dachdeckung
Die Farbe des Bedachungsmaterials ist nur von mittelgrau bis schwarz zulässig. Eine dem Thüringer Schiefer angenäherte Farbe und Struktur wird angestrebt.

1.5 Dachgauben
Dachgauben sind nur mit geneigten Dachflächen zulässig. Schleppgauben sind ausgeschlossen. Die Einzellänge der Gaube darf 2,0 m, die Gesamtlänge der Einzelgaube die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.

Vom Giebelgesims (Ortgang) ist ein Mindestabstand von 2,50 m, von der Dachtraufe ein Mindestabstand von 0,50 m und zwischen den einzelnen Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die Höhe der Gauben darf gemessen von Oberkante Dachhaut (Hauptdach)

- bei Satteldachgauben bis Schnittpunkt Dachfläche zu senkrechter Wand 1,40 m und

- bei Spitzgauben bis Oberkante First 2,00 m nicht überschritten.

Dachflächenfenster
Pro Dachseite sind höchstens 3 Fenster mit einer Einzelgröße von maximal 1,0 m² zulässig. Eine Kombination Dachgauben und Dachflächenfenster auf einer Dachseite sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Antennen (§ 83 BauO)
Je Gebäude ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

3. Einfriedungen und Vorgärten (§ 83 (1) 4 BauO)
Vorgärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m sollten zum öffentlichen Verkehrsraum hin nicht eingefriedet werden. Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur in einer Höhe von 0,8 bis 1 m zulässig. Eingangspfeiler und Müllboxen sind unzulässig.
Private Stellplätze dürfen nicht durch Abschrankungen jedweder Art gegen die öffentlichen Flächen abgegrenzt werden.

Einfriedungen zu den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen sind nur als Staketen- oder Lattenzäune bis 1,60 m Höhe zulässig. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nur als lebende Einfriedungen (freiwachsende Hecken, Solitärsträucher, Heister u. a.) und darin eingezogene Draht- oder Holzzäune bis 0,75 m Höhe zulässig.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 83 (1) 4 BauO)
Innerhalb der Vorgärten müssen einzelne private Stellplätze und Garagenzufahrten bis 2/3 aus unbefestigten Flächen (- oder als wasserdurchlässige Flächen bestehen).

C. Hinweise

1. Äußere Gestaltung, Farbgebung, Außenanlagen gem. § 9 (4) BauGB, § 83 (1) 1 BauO, Farbwahl, Fassaden und die architektonische Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen sind Gegenstand des Bauantrages. Dasselbe gilt für die Gestaltung der Außenanlage.

2. Stößt man bei Grabungen oder Arbeiten auf Funde, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde, das Landesdenkmalamt oder das zuständige Polizeirevier zu benachrichtigen.

3. Es wird eine Speicherung von Niederschlagswasser aus Dächern und ähnlich sauberen Flächen in Behältern auf den einzelnen Baugrundstücken und Abgabe des gespeicherten Wassers nach Regenende in die Kanalisation vorgeschlagen, damit für den nachfolgenden Regen Speicherraum wieder zur Verfügung steht.
(Vorschlag 2 m³ je 100 m² Dachfläche)

4. Mutterboden der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden (§ 202 BauGB). Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

D. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2254)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)
- § 83 der Thüringischen Bauordnung (BauO) i. d. Fassung vom .....

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.1993
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.10.1993 bis zum 11.10.1993 erfolgt.

Tanna, d. 16.01.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) der Bürgermeister — Beauftragter der Stadt Tanna

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Tanna, d. 16.01.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) der Bürgermeister — Beauftragter der Stadt Tanna

3. Die Gemeindevertretung hat am 07.09.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Ankündigung der Auslegung erfolgte am 01.12.1995.

Tanna, d. 16.01.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) der Bürgermeister — Beauftragter der Stadt Tanna

4. Gem. § 3 Abs. 2 BauGB haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung in der Zeit vom 01.12.1995 bis 31.01.1996 öffentlich ausgelegen.

Tanna, d. 16.01.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) der Bürgermeister — Beauftragter der Stadt Tanna

5. Der Katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig bescheinigt.

siehe B-Plan vom 05.12.1995

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) der Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde nach Behandlung der Bedenken und Anregungen am 07.12.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.12.1996 gebilligt.

Tanna, d. 16.01.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) der Bürgermeister — Beauftragter der Stadt Tanna

7. Die Genehmigung des Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.5.1997 Az. 210-4614.00-SCZ-132 erteilt.

Tanna, 26.5.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) der Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Planzeichen und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Tanna, 26.5.1997 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) der Bürgermeister

9. 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 in der Zeit vom 03.3.97 bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. (Genehmigung Th 072)
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am 26.5.97 in Kraft getreten.

Tanna, 26.5.97 (Ort, Datum, Siegelabdruck) — (Unterschrift) der Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4614.00-SCZ-132
W.R. „Hotteraweg"
Weimar, den 15. April 1997
Weißbecker

BEBAUUNGSPLAN

"HOTTERAWEG" STADT TANNA

SAALE - ORLA - KREIS

30.10.1995
GEÄNDERT: 05.12.1995
GEÄNDERT: 19.12.1996

DIPLOM-INGENIEUR KLAUS NEUPERT
FREIER ARCHITEKT BDA
STADTPLANER SRL
KLAUS NEUPERT
AM BAHNHOF 1
07907 SCHLEIZ
TEL. 03663/4833-0
FAX 03663/4833-30

h/b = 800/1100

Version 8