

Bebauungsplan Nr. 1 (Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Unter der Wache“) in der Gemeinde Lutter

Teil A: Planzeichnung und Planzeichen

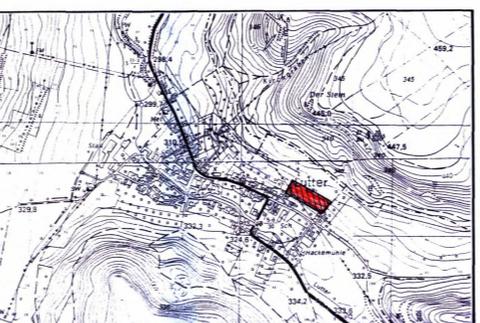


Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanzV 1990)

- Art der baulichen Nutzung
 - WR: Reines Wohngebiet, nur Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen, die der Wohnnutzung dienen, zulässig
- Maße der baulichen Nutzung (Nutzungsschablonen)

WR	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	-	-	Bauweise
o	o	o	o
o	o	o	o
- Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - Richtung der Hauptfrontlinie
- Verkehrflächen
 - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Abwasser
 - Elektrizität
- Planung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ Abs. 1, Nr. 25a und Abs. 6 BauGB), öffentliche/privat Grünfläche
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern, Heistern
 - Pflanzstreifen mit Nummerierung
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5, Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 2 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über den B-Plan
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Fläche des B-Plans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- Hinweise, Bestandsangaben
- Gebäudebestand
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummer
 - Straßenleuchte



Übersichtslageplan
M. 1:10.000
Plangebiet

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 1 BauNVO)
 - 1.1 Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - 1.2 Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 1.3 Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Maße der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und § 20 (3) BauNVO)
 - 2.1 Zulässig sind eingeschossige Gebäude.
 - 2.2 Festgelegt werden die strassenseitigen Traufhöhen getrennt nach oberer (hangseitiger) und unterer (talseitiger) Bebauung:
 - Traufhöhe der oberen Wohnbebauung: max. 7,50 m über Bezugspunkt
 - Traufhöhen der unteren Wohnbebauung: max. 4,50 m über Bezugspunkt
 - Traufhöhe der Nebenanlagen/Garagen der oberen Bebauung: max. 4,00 m über Bezugspunkt
 - Traufhöhe der Nebenanlagen/Garagen der unteren Bebauung: max. 3,00 m über Bezugspunkt
 - Bezugspunkt: jeweils Oberkante Traufmitte Grundstücksmitte
 - Der Traufpunkt wird getrennt durch den Schnittpunkt Außenfassade Wand mit Oberkante Dachhaut
 - 2.3 Festgelegt werden die Firsthöhen getrennt nach oberer (hangseitiger) und unterer (talseitiger) Bebauung:
 - Firsthöhe der oberen Wohnbebauung: max. 13,00 m über Bezugspunkt (siehe Punkt 2.1)
 - Firsthöhe der unteren Wohnbebauung: max. 10,50 m über Bezugspunkt (siehe Punkt 2.1)
- Ortsgestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 (1) Nr. 1 und 4 ThürBO)
 - 3.1 Dachneigung:
 - Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad außer Teilung.
 - 3.2 Dachdeckung:
 - Für die Dachdeckung sind kleinformatige rote oder rotbraune Dachziegel bzw. Dachziegel vorzusehen. Die Ausbildung der Dächer als Grunddach ist ausschließlich für Nebenanlagen/Garagen zulässig.
 - 3.3 Hauptfrontstrichung:
 - Die Hauptfrontstrichung ist parallel der Erschließungsstrasse zu planen. Untergordnete Gebäudeteile dürfen von der festgesetzten Hauptfrontstrichung abweichen.
 - 3.4 Dachaufbauten:
 - Dachaufbauten müssen einen Abstand vom Giebel von mindestens 2,50 m und bei mehreren Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,50 m untereinander, besitzen. Als Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Erkerseitenwand mit der Dachfläche des Dachaufbaus bzw. der Knickpunkt zwischen der Hauptdachfläche und der Seitendachfläche des Dachaufbaus anzusetzen.
- Außenwandflächen:
 - 3.5 Vorhang und gestrichelte Außenwandflächen vorzusehen. Zulässig sind helle, nicht glänzende Wandverkleidungen sowie Holzlatzwerk, naturbelassene Holzbohlen und Klinkerfassaden.
- Einfriedigungen:
 - 3.6 Einfriedigungen sind entlang der Erschließungsstrasse mit geringer Höhe zu gestalten. Die geringe Höhe der Einfriedigung wird wie folgt festgesetzt:
 - Die Höhe der gestrichelten Einfriedigung darf max. 1,20 m über OK Gelände betragen.
 - Nicht zulässig sind Stacheldraht, geschlossene Beton-, Mauerziegel- und Brettwände.
- Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
 - 4. Nebenanlagen/Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Die Breite der Nebenanlagen/Garagen wird auf max. 6,00 m begrenzt. Carports können auch außerhalb der Bauflechter angeordnet werden.
 - Nebenanlagen dürfen nicht im festgesetzten Pflanzstreifen liegen.
 - Terrassen und Freizeite können ganz oder teilweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen.
- Naturschutz (§ 1a, 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 5.1 Privates Grün:
 - 5.1.1 Privates Baugrundstück:
 - Je 500 m² angelegene Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbau nach Artenliste 5.5.5 oder 2 Obstbaumhochstämme (100-180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz) zu pflanzen und zu unterhalten. Auf den südwestlichen Grundstücken sind die Bäume an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Außerhalb der Festsetzungfläche können Nadel- und Laubgehölze im Verhältnis von max. 1:2 gepflanzt werden.
 - Die Übernahme der Pflanzbindung ist im Rahmen der Bauanzeige nachzuweisen.
 - 5.1.2 Pflanzstreifen 1:
 - Je 100 m² zu bepflanzen Fläche sind 25 Sträucher nach Artenliste 5.5.2, 10 Heister nach Artenliste 5.5.4 und 3 hochstämmige Bäume nach Artenliste 5.5.5 zu pflanzen.
 - 5.1.3 Pflanzstreifen 2a:
 - Es ist eine zweireihige, wechselseitige Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzenabstand 1,50-2,00 m) nach Artenliste 5.5.3 zu pflanzen.
 - 5.1.4 Pflanzstreifen 2b:
 - Es ist eine einreihige Bepflanzung mit Sträuchern (Pflanzenabstand 1,50-2,00 m) nach Artenliste 5.5.3 zu pflanzen.
 - 5.2 Öffentliches Grün:
 - Je 10 m² zu bepflanzen Fläche sind 5 Sträucher nach Artenliste 5.5.2 zu pflanzen. An den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume nach Artenliste 5.5.6 zu pflanzen. Sämtliche Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.
 - 5.3 Strassenbegleitgrün:
 - An den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume nach Artenliste 5.5.7 zu pflanzen, wobei ausschließlich der Kugelahorn (Acer platanoides „Globosum“) neben der Straßeneuchte zu pflanzen ist. Für alle anderen Pflanzstandorte sind die anderen Gehölzarten wechselseitig zu verwenden.
 - Je 1m² zu bepflanzen Fläche sind 7 Bodendecker nach Artenliste 5.5.1 zu pflanzen.
- Artlisten:
 - 5.5.1 Bodendecker i.C.:

5.5.2 Sträucher 2 x v o B. 60/100	5.5.3 Sträucher 2 x v o B. 60/100	5.5.4 Heister 2 x v m B.v.B. 150/200
- Sorbus japonica	- Corylus avellana	- Acer platanoides
- Sambucus nigra	- Viburnum opulus	- Rosa rugosa
- Prunus spinosa	- Prunus padus	- Carpinus betulus
- Viburnum opulus	- Rosa rugosa	- Sambucus nigra
- Prunus padus	- Lonicera xylosteum	- Rubus fruticosus
- Rosa rugosa	- Rhamnus frangula	- Rubus idaeus
- Lonicera xylosteum	- Rosa canina	- Ribes nigrum
- Rhamnus frangula	- Prunus spinosa	- Ribes rubrum
- 5.5.5 Hochstämme 2 x v m B. 12/14

- Acer campestre	- Sorbus intermedia	- Acer platanoides „Globosum“
- Sorbus intermedia	- Acer platanoides	- Fraxinus excelsior
- Acer platanoides	- Fraxinus excelsior	- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior	- Tilia cordata	
- Tilia cordata	- Carpinus betulus	

- 5.5.6 Straßeneck-Hochstämme 2 x v B. 12/14

- Tilia cordata	- Tilia platyphyllos
-----------------	----------------------

- 5.5.7 Straßeneck-Hochstämme 2 x v m B. 12/14

- Acer platanoides „Globosum“	- Acer campestre	- Sorbus intermedia	- Carpinus betulus
-------------------------------	------------------	---------------------	--------------------

- Oberflächenwasser:
 - 6. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist untersagt. (Empfehlung der Thüringer Landesanstalt für Geologie in der Stellungnahme vom 29.05.1996)

- Präambel**
Auf der Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 wird nach § 83 der Thüringer Bauordnung vom 10. Juni 1994 nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lutter und mit Genehmigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes der Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Unter der Wache“ (Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Unter der Wache“), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung erlassen.
- Verfahrensvermerke**
Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), der Thüringer Bauordnung (ThürBO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung.
- Beschluss zur Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 in den Bebauungsplan Nr. 1 durch die Gemeindevertretung am 16.08.2002
Öffentlich bekanntgegeben am 22.08.2002
 - Die Gemeindevertretung hat am 16.08.2002 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung bestimmt.
Öffentlich bekanntgegeben am 27.08.2002
 - Die Öffentliche Auslegung erfolgte vom 26.09.2002 bis 27.09.2002
 - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.09.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Satzungsbeschluss wurde öffentlich bekanntgegeben am 06.03.2003

- Die Gemeindevertretung hat am 27.08.2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung bestimmt.
Öffentlich bekanntgegeben am 26.08.2002
- Die erneute Öffentliche Auslegung erfolgte vom 24.09.2002 bis 09.10.2002
- Die von der Änderung betroffenen Träger Öffentlicher Belange wurden beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2002 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.09.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Der Satzungsbeschluss wurde öffentlich bekanntgegeben am 06.03.2003

- Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im Bereich der Verfallensgrenze mit dem Liegenschaftskataster nicht übereinstimmen.
- Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 02.12.2002 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.03.2003 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 02.12.2002 bestätigt.
- Die Satzung des Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.

13. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 08.10.2002 im Rathaus bekannt gegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hinsichtlich der Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.10.2002 in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN:
(in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-064062
WK - Unter der Wache
Weimar, den 08. Okt. 2002