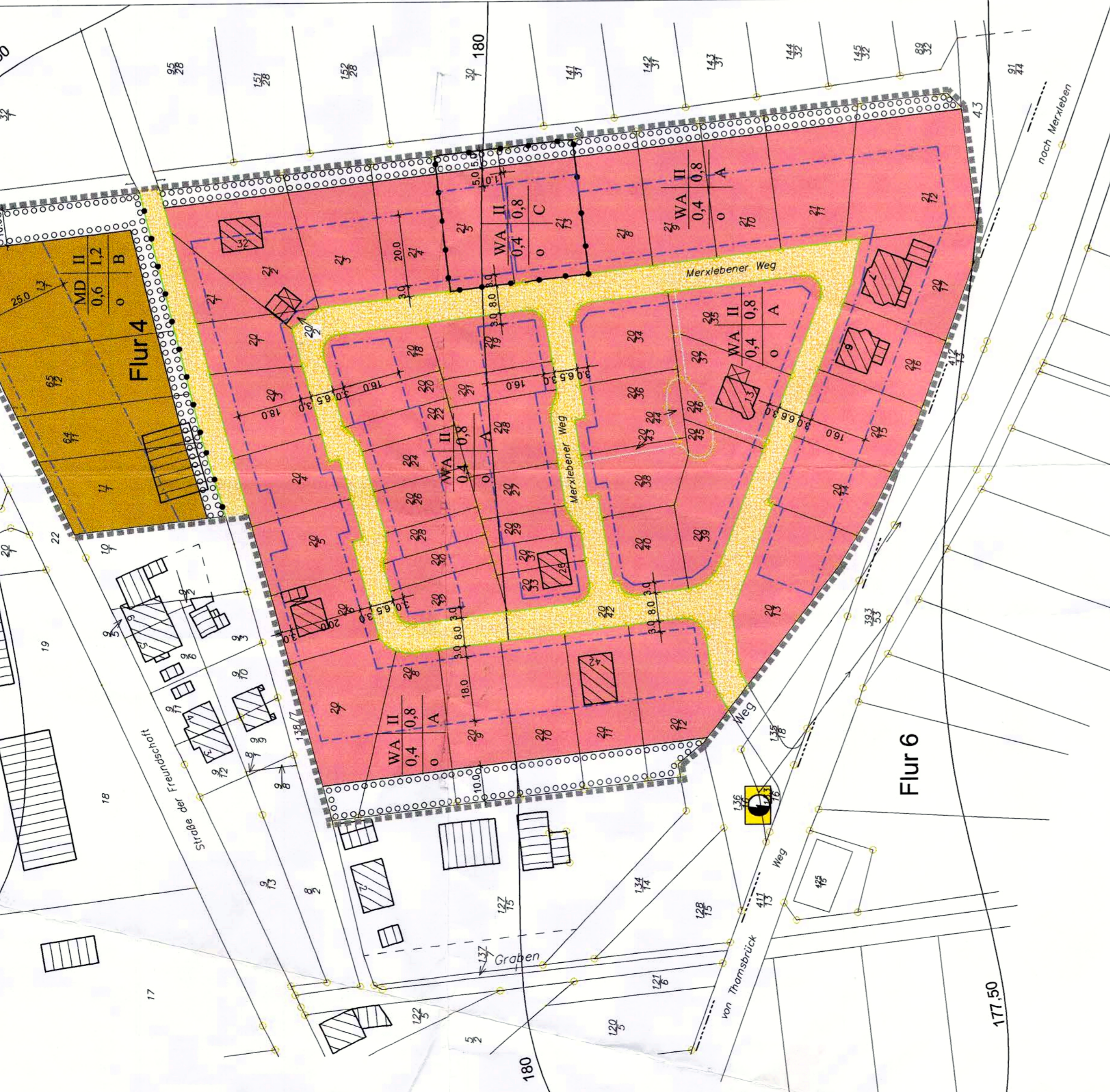


Allgemeines WG "Am Merxlebener Weg"

M = 1 : 1000

Gemarkung Thamsbrück



Textilische Festsetzungen

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - WA - Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
 - MD - Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16/21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,4 / 0,6
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,8 / 1,2
 - 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - 1.3.1 Gebäuhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
 - Bezugspunkte für die Gebäuhöhen sind Oberkante Gelände (OKG) in der Gebäuemitte
 - 1.3.2 Überbauhöhe und nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - 1.3.3 In den Baugruben A und B (§ 18 BauNVO)
 - Sind Garagen, überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, geringfügige Überschreitungen der Baugruben, z.B. durch Dachüberstände, sind grundsätzlich nicht zu bebauen.
 - 1.3.4 Im Baugruben C (§ 18 BauNVO)
 - Gartennutzungsflächen, überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, geringfügige Überschreitungen der Baugruben, z.B. durch Dachüberstände, sind grundsätzlich nicht zu bebauen.
 - 1.3.5 Die zulässige Traufhöhe für Garagen und überdachte Stellplätze beträgt 2,70m von der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Die Dachneigung darf höchstens 30° betragen.
 - 1.3.6 Flächen mit Pflanzensetzungen sind grundsätzlich nicht zu bebauen.
 - 1.4 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Wohngebietes und der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Dorfgebietes 10m breite Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Wohngebietes sind im 5 m breiten Bereich zwischen Wohn- und Dorfgebiet je ein 5 m breiter Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken des Dorfgebietes festgesetzt. Je angrenzende 100 qm Pflanzfläche ist 1 großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum entsprechender Pflanzliste 1 und 2 Sträucher nach Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
 - 1.5 Sonstige Festsetzungen
 - I. Im Bereich der Sichtdächer dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 - II. Auf den Flächen für Leitungsrechte sind bauliche Anlagen aller Art, insbesondere Blümen- und Sträucher unzulässig. Bei Anpflanzungen von Blumen ist von Leitungsrechten ein Mindestabstand von 2,0m einzuhalten. Zusätzlich zu den Grundstücken sind so anzulegen, das die Verkehrs- und Leitungsarbeiten bei jeder Grundstücks- oder nur eine Entw./ Ausfahrt zur Straße erlauben.
 - III. Zufahrten zu den Grundstücken sind so anzulegen, das die Verkehrs- und Leitungsarbeiten bei jeder Grundstücks- oder nur eine Entw./ Ausfahrt zur Straße erlauben.
2. **Grünordnerische Maßnahmen** (§ 1a, 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Auf einer Fläche von 2,33 ha nordwestlich der Ortsteile von Thamsbrück und direkt an dem Weisbach angrenzend, werden Maßnahmen ergriffen, die darauf abzielen, dass ein Teil der Flurstücke 1 und 12/18 in der Flur 6, Entlang des Weisbach sind auf einer Breite von 20m die vorhandenen Bäume, Sträucher und Pflanzen zu schützen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für die verbleibenden 1,47 ha wird als Nutzungsort EXTENSIVWIESE festgesetzt.
 - Die Fläche ist eine einzeln zu bewirtschaften und der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zu erhalten.
3. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBO)
 - 3.1 Nebengebäude
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude nur in der Größe zulässig, die im § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO als Genehmigungsfrei beschrieben sind.
 - 3.2 Werbeanlagen (§ 13 ThürBO)
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind max. 3,50m über Gelände und mit einer Größe von max. 1,0m² zulässig, jedoch nur an der Stelle der Leistung.
 - Freistehende Werbeanlagen sind max. 2,0m über Gelände und mit einer Größe von max. 1,0m² zulässig.
 - Für den Straßenverkehr erforderliche Sichtbeziehung dürfen nicht eingeschränkt werden.
 - 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:
 - 3.3.1 Dachform und Dachdeckung:
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit 35° bis 45° Dachneigung zulässig, eine Ausnahme sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude. Bei diesen Dächern sind die Dächer in der Farbe Rot bis Rotbraun und ausschließlich mit Dachziegeln oder Dachsteinen zu gestalten.
 - Dachüberstände dürfen max. 50cm betragen (gemessen im rechten Winkel zur Fassade).
 - Für den Straßenverkehr erforderliche Sichtbeziehung sind Nebengebäude und Nebengebäude zu begrenzen.
 - 3.3.2 Traufhöhe:
 - Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von Erdgeschossfußbodenhöhe) darf die Höhe von 4,20m nicht überschreiten. (OK EFH bis Gelände max. 0,50m).
 - Aneinander grenzende Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe müssen sich durch einen Vor- und Rücksprung der Fassade um min. 0,3m markieren.
 - 3.3.3 Aufgestaltung von Wohngebäuden:
 - Die Außenwände sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk oder mit Holzverkleidung auszuführen.
 - 3.4 Einfriedungen
 - Einfriedungen dürfen keine geschlossenen Wandflächen bilden und eine Höhe von max. 1,50m nicht überschreiten.
 - Einfriedungen dürfen nur an straßenseitigen Grundstücksgrenzen und nur als Trocken- oder Natursteinmauern errichtet werden. Empfohlen werden Holz-Staketäune und Hecken. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparidaceen sowie Nadelgehölze ist nicht zulässig. Maschenrandpläne sind zu vermeiden. Die Einfriedungen müssen min. 15cm Bodenfreiheit haben.

Ausgleichs-/ Ersatzmassnahmen zum WG "Am Merxlebener Weg"

M = 1 : 2000



Verfahrensvermerke

- Die Eigentümer der Flurstücke 215 und 2113 bestätigen von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Kenntnis erhalten zu haben und demnächst zustimmen.
- Flurstück 2113
 Datum: 08. Juni 2011
 Ort: Thamsbrück
 Unterschrift: [Signature]
 Datum: 08. Juni 2011
 Ort: Thamsbrück
 Unterschrift: [Signature]
- Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.01.2011 übereinstimmen.
- Ordnungsamt Bad Langensalza
 Datum: 11.08.11
 Unterschrift: [Signature]
- Der Stadtrat hat in der Sitzung am 28.07.11 beschlossen, den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Merxlebener Weg" in Thamsbrück zu ändern. Der Beschluss wurde gem. BauGB § 2 Abs. 1 ortsbilich bekannt gemacht.
- Bad Langensalza, den 29. Okt. 2011
 Bürgermeister: [Signature]
- Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 8. Juni 2011 bis zum 9. August 2011 während folgender Zeiten (§ 3 Abs. 3 BauGB) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ortsbilich bekannt gemacht worden.
- Bad Langensalza, den 29. Okt. 2011
 Bürgermeister: [Signature]
- Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Begründungen wurden der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und erneut in der Zeit vom 08.11.2011 bis zum 08.12.2011 während folgender Zeiten (§ 3 Abs. 3 BauGB) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ortsbilich bekannt gemacht worden.
- Bad Langensalza, den 29. Okt. 2011
 Bürgermeister: [Signature]

ZEICHENERKLÄRUNG:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - MD Dorfgebiete § 5 BauNVO
 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 0,4 Grundflächenzahl (Beispiel) § 19 BauNVO
 - 0,8 Geschossflächenzahl (Beispiel) § 20 (2) BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel) § 16 BauNVO
 3. BAUWEISE
 - Offenes Bauweise § 21 (2) BauNVO
 - Bauweise § 23 (3) BauNVO
 4. VERKEHRSLÄCHEN
 - Straßenverkehrsfläche
 5. GRÜNFLÄCHEN
 - Offizielle Grünfläche Zweckbestimmung: Erholungsgrund
 6. PLANUNGS-, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Private Grünfläche mit Pflanzensetzungen
 - Fläche für das Anpflanzen von Blumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
 - Grenze des städtischen Geltungsbereiches
 - Freihaltefläche für elektrische Anlagen
 - Abgrenzung Flächen unterschiedlicher Nutzung
 1. NACHRICHTLICHE ENTRAGUNGEN
 - Vorhandene Flurgrenzen
 - Flurstücknummer (Beispiel)
 - Flurgrenze
 - Flurbeschränkung
- | Erläuterung der Nutzungssachablene | |
|------------------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Baugruben |

STADT BAD LANGENSALZA

ORTSTEIL THAMSBRÜCK

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTER GRÜNDUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM MERXLEBENER WEG"

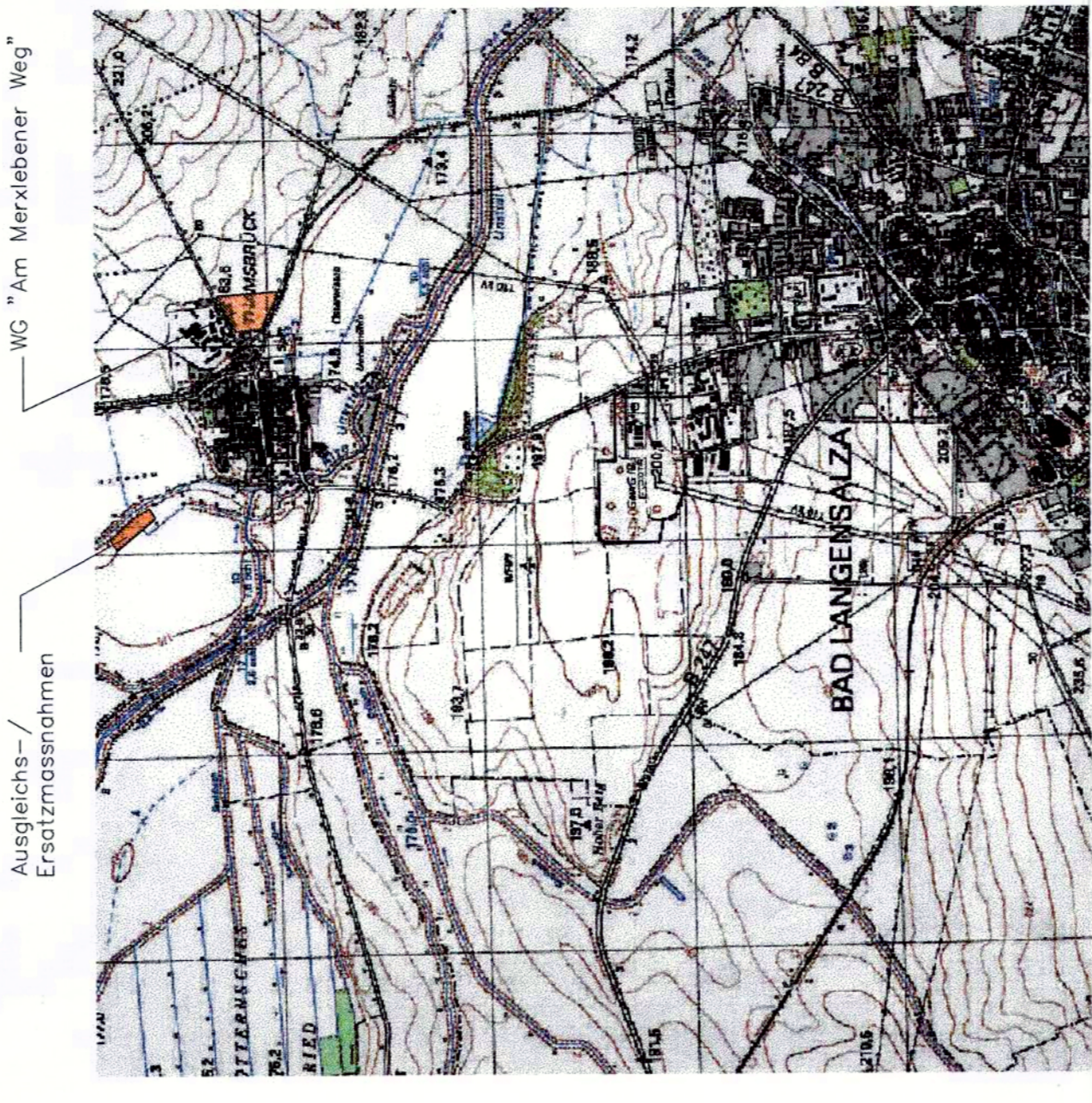
M = 1 : 1000

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) / BauNVO
- Bauordnungsverordnung (BauO) / ThürBO
- Planungsrecht (PlanVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB



Bebauungsplan

3. Änderung 2. Ausfertigung

STADT

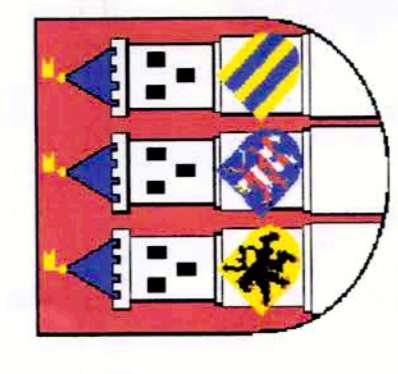
BAD LANGENSALZA

Wohngebiet

" Am Merxlebener Weg "

OT Thamsbrück

Masstab 1:1000



Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Matischok
 Bad Langensalza, Marktstraße 7
 Tel.: 03693-51464 Fax: 03693-9886

Stand: 13.06.2003