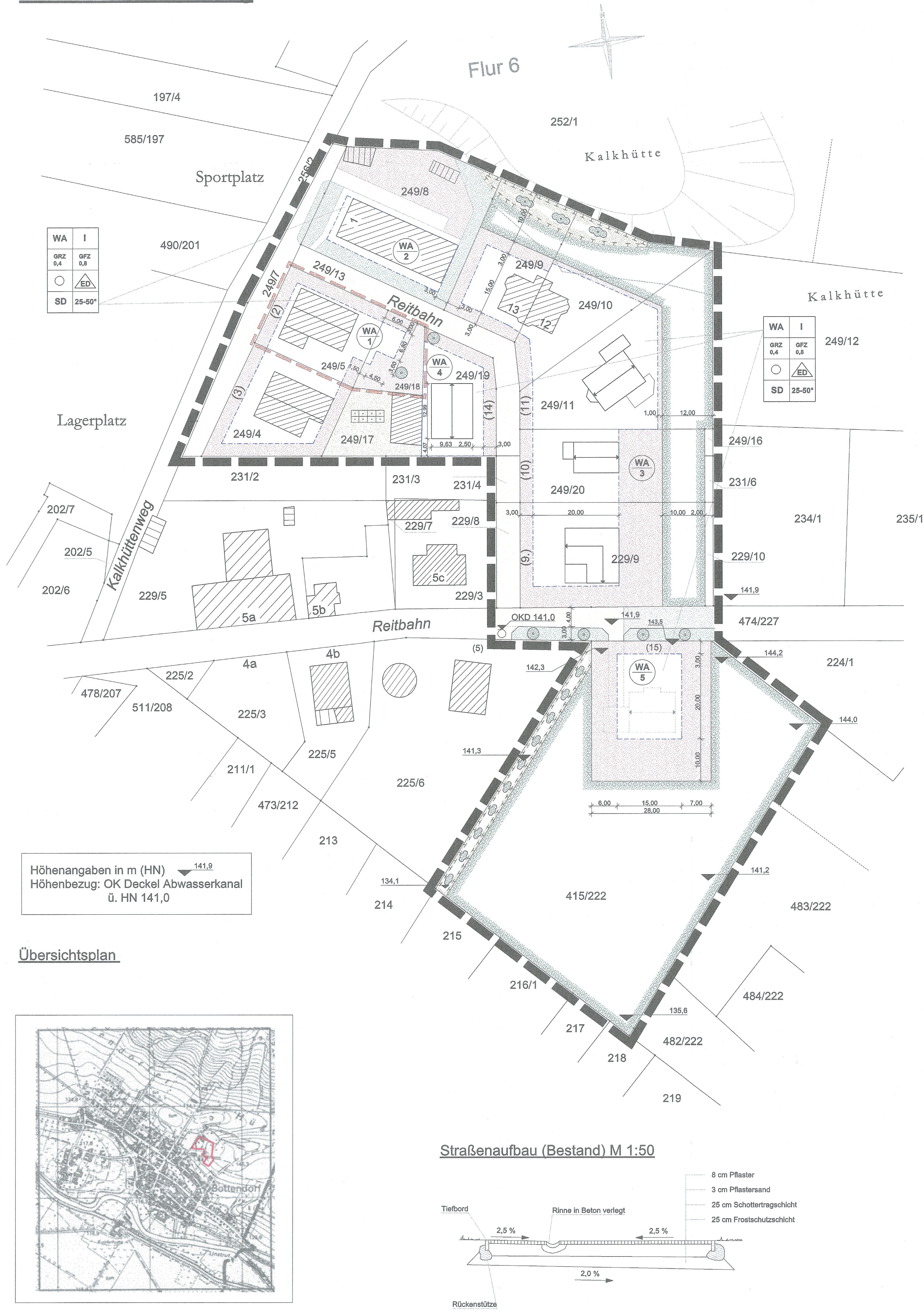


Teil A - Planzeichnung



Teil A - zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO

GRZ

Grundflächenzahl

GFZ

Geschoßflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

offenen Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD

Dachform Satteldach

25-50°

Zulässige Dachneigung

Füllschema Nutzungsschablone

Bauliche Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung

Baugrenze

Hauptfistrichtung

Fläche für Nebenanlagen

Nichtüberbaubare Fläche

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche Zweckbestimmung Landwirtschaft

5. Grünflächen

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung vorhandene Rasenfläche

Zweckbestimmung Dauerkeimgarten

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 20-25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

hochstämmiger Baum (Anpflanzung)

Pflanzbindung freiwachsende Hecke (Anpflanzung)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Fläche für externe Ausgleichspflanzung

Gemarkung Bottendorf, Flur 6, Flurstück 585/197

Die erforderliche Ausgleichspflanzung umfaßt die Anpflanzung von 2 Stück hochstämmigen Laubbäumen lt. Gehölzliste auf dem stadteigenen Flurstück 585/197 in der Gemarkung Bottendorf Flur 6.

Die Pflanzung der 2 Bäume sind mit einem Abstand von 8 m zueinander und zu vorhandenem Baumbestand auszuführen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zu sichern, die dingliche Sicherung ist Bestandteil des B-Planes.



Teil B - Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe. Nicht zulässig sind Tankstellen. Stellplätze und Garagen sind nur für die zugelassenen Nutzungen dienenden Bedarf zulässig. Sie dürfen nur in dem überbaubaren Teil der Grundstücke errichtet werden (nach § 12 Abs. 2, 3 und 6 BauNVO). Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszwecke der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke nicht widersprechen, sind in den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig (nach § 14 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(nach §§ 16 - 20 BauNVO)
gilt für WA 1 - WA 4
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
Für WA 5 keine Festsetzungen von GRZ und GFZ
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) 1
(Erdgeschoss mit max. 2 ausgebauten Dachgeschossen)
Gebäudehöhe: max. zulässige Traufhöhe - 5,00 m über der maximale Höhe des Gehweges an der jeweiligen Grundstücksgrenze
max. zulässige Firsthöhe - 10,00 m über der maximale Höhe des Gehweges an der jeweiligen Grundstücksgrenze

3. Bauweise

(nach § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind als Hausformen Einzelhäuser mit allseitigen Grenzabstand und Doppelhäuser mit jeweils einseitiger Grenzbebauung.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(nach § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, einschließlich Garagen und Stellplätze, sind außer in von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Bereichen möglich.

Im Bereich zwischen Baugrenze und den jeweiligen Erschließungsstraßen sind von jeglicher Bebauung, außer befestigten Stellplätzen, Einfahrten, Wegen und Einfriedungen, freizuhalten.

5. Stellung der Gebäude

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 und 25 a BauGB)

Die Hauptfistrichtung von Gebäuden muss parallel zu den in den einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen angegebenen Richtungsstellen verlaufen. Eine Abweichung bis zu 10° ist zulässig. In Baugrundstücken, in denen mehrere Pfeilrichtungen angegeben sind, können Hauptfistrichtungen wahlweise zu einer Pfeilrichtung parallel, als auch in den dazwischen liegenden Richtungen gewählt werden. Für Gebäude mit winkelförmigem Grundriss und zwei gleich hohen Firsten ist die Hauptfistrichtung für nur einen der beiden Firste bindend.

6. Grünflächen

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 und 25a BauGB)

Bei der Bepflanzung von Grünflächen sind standorttypische Laub abwerfende Gehölze zu verwenden (siehe Gehölzliste Grünordnungsplan). Lediglich ein max. 15%iger Anteil von Immergrünen Gehölzen ist hierzuland zulässig. In Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen sind Sicht versperrende Bäume und Sträucher unzulässig. Bäume müssen einen Mindestabstand (gemessen vom Baumstamm) von 3,00 m zu Nachbargrundstücken und 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen besitzen.

Die mit Zweckbestimmung "Dauerkeimgärten" versehene Grundfläche ist vorwiegend als Wirtschaftsgarten zu nutzen.

Die Anlage von befestigten Wegen, Stützmauern, Einfriedungen und Gartenlauben mit einer Grundfläche von max. 5,0 m mal 5,0 m ist zulässig.

Bei der Pflanzbindung frei wachsende Hecke ist mittig eine einreihende Pflanzung im Abstand 0,75 m mit der Möglichkeit der Ausdehnung auf insgesamt 3,00 m Breite erforderlich.

Gehölzarten - Sträucher:

Rothorn - *Crataegus laevigata*
Gemeine Berberitze - *Berberis vulgaris*
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Gemeiner Weibdom - *Crataegus monogyna*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Pfaffenröhren - *Elaeagnus europaea*
Androsen - *Rosa canina*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Schneeball - *Viburnum lantana*
- *Viburnum opulus*
Flieder - *Syringa vulgaris*

Bei der Pflanzbindung hochstämmiger Baum ist die Festsetzung zu Anwendung der Pflanzlisten nur für die Maßnahmen bzw. festgesetzte Pflanzungen (Straßenbepflanzungen) zu treffen.

Gehölzarten - Bäume:

Feldahorn - *Acer campestre*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior*
Wildkirsche - *Prunus avium*
Wildbirne - *Prunus pyraeaster*
Traubeneiche - *Quercus petraea*
Mehlbirne - *Sorbus aria*
Speierling - *Sorbus domestica*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Heibuche - *Carpinus betulus*
Mispel - *Mespilus germanicus*

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß BauGB i. V. m. der Verordnung über die Aufnahmen von auf Landrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan sowie der Thüringischen Bauordnung

1. Sockelhöhe

Als Sockelhöhe, gemessen senkrecht von der Oberkante des natürlichen Geländes bis Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohboden), sind bei Gebäuden max. 1,0 m zulässig, soweit nicht durch die Höhe der Verkehrsflächen und der Abwasseranlagen eine größere Sockelhöhe erforderlich ist.

2. Fassadengestaltung

Wird die Fassade in Sockel und Wandfläche gegliedert, ist der Sockel im Farbton oder Material abzusetzen. Vorgehängte Kunststoffverkleidung ist zulässig. Für verputzte Außenwandflächen sind nur gedeckte Farben in folgenden Farbtonen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von cremeweiß über elfenbein bis sandgelb und von achagrau über kieselgrau bis lichtgrau und von hellrosa über altrosa bis rose und von bleischgrün über resedagrün bis olivgrün. Für das Sichtmauerwerk sind Materialien aus Naturstein oder Ton in gedeckten Farben der folgenden Farbtonen nach Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von orange über korallrot bis tomatenrot.

3. Dachformen

Für Gebäude sind Satteldächer (Stelldächer) mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig. Neben spitzen Giebeln sind ganze Walm, Krüppelwalm und Fußwalm möglich. Für Garagen und Nebengebäude können Flachdächer und Pultdächer zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

4. Dachdeckung

Für die Eignung geeigneter Dächer sind nur Dachziegel oder Dachsteine in gedeckten Farbtonen nach dem Farbregister RAL 840 HR und deren Zwischentöne zulässig: von rotorange über korallrot bis tomatenrot.

5. Dachaufbauten

Gauppen und Dachschneidtur dürfen in ihrer Länge max. die Hälfte der Dachbreite ausmachen und müssen min. 1,0 m von Ortgang oder Grat entfernt sein. Die obere Begrenzung (Gaupenfirst oder Ansatz der Gaupendachfläche) muss sich mind. 0,5 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen. Antennen und Satellitenanlagen dürfen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen.

6. Stellplätze und Grundstückeinfahrten

Diese müssen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. grobflügeliges Pflaster). Betonflächen oder bituminöse Flächen sind hierfür unzulässig.

7. sonstige bauliche Anlagen

Mülltonnenstandplätze und oberirdisch gelegene Tanks für Heizmedien sind so einzugraben oder mit Holzbohlen zu umgeben, dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

Verfahrensvermerke

5. Änderung - vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Änderung der Nutzungsart des Grundstückes Kalkhüttenweg 2 in Bottendorf, Flurstück 6- 249/18

Verfahrensvermerke 5. Änderung

Die Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 WA "Windmühlenberg" in dem Ortsteil Bottendorf gemäß des Bebauungsplanes Nr. 1 § 13 BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Rossleben am 06.05.2008 mit Beschluss Nr. 22/35-08 beschlossen.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 6 vom 01.06.2008 der Stadt Rossleben.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Nach § 3 und 4 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.06.2008 den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Rossleben hat am 27.10.08 mit SR-Beschluss Nr. 242-10/08 die eingereichten Stellungnahmen der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 WA "Windmühlenberg" in dem Ortsteil Bottendorf gemäß § 1 Abs. 6 BauGB abgelehnt.

Die Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 1 WA "Windmühlenberg" in dem Ortsteil Bottendorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Es wird beschließt, dass die Planungsrechtlichen Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster (nach dem Stand vom 01.01.2008) übereinstimmen.

Arten, den 27.11.2008

Der Stadtrat der Stadt Rossleben hat am 27.11.08 mit SR-Beschluss Nr. 242-10/08 die Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 1 WA "Windmühlenberg" in dem Ortsteil Bottendorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.

Der Bürgermeister Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 (3) BauGB mit Aushang vom 01.01.2009 bekannt gemacht.