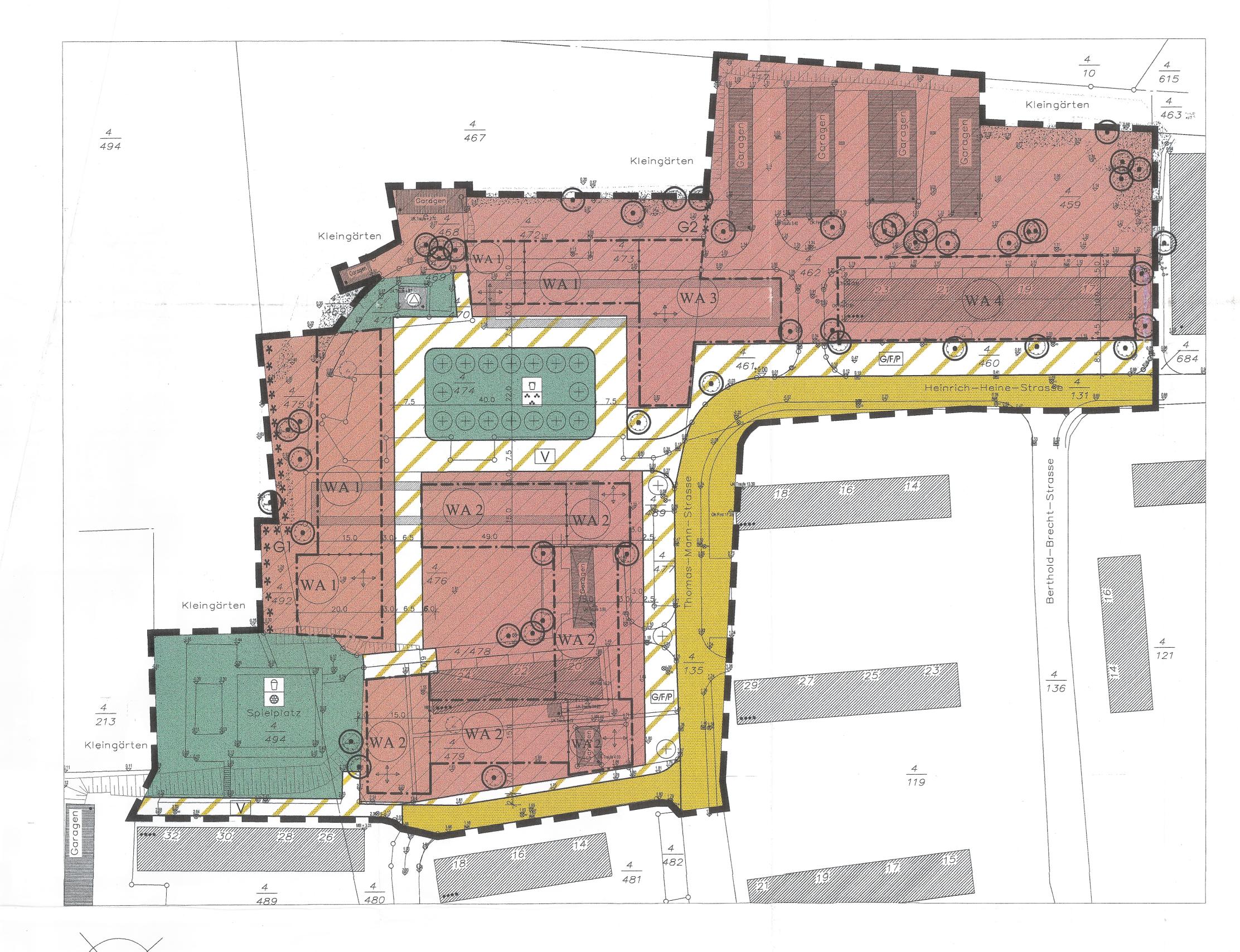
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Nördliches Dichterviertel" (WA) in der Stadt Rossleben





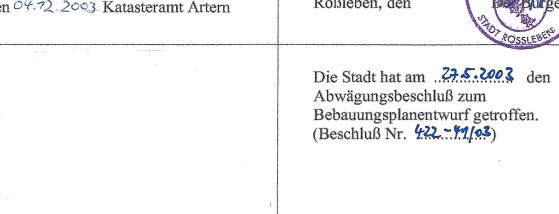
0 5 10 20 30 40 50 60 70

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 04.72.2003. des amtlichen Liegenschaftskatasters.





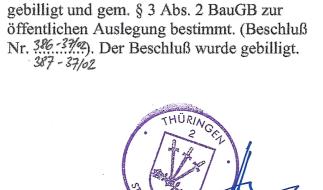




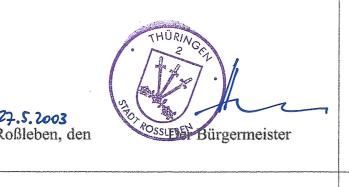


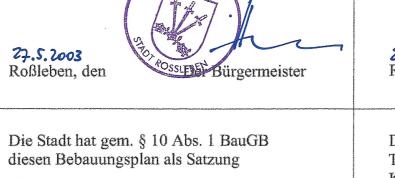


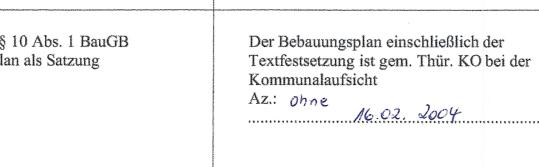
BESCHLOSSEN











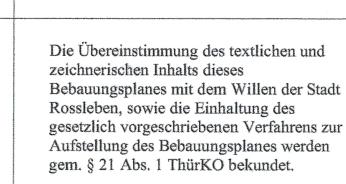


Die von der Planung berührten Träger

öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB

mit dem Schreiben vom 22.11.2002... zur

Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert



Der Entwurf des Bebauungsplanes

einschließlich Textfestsetzungen hat gem. §

3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung

wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am .6.1.1.2002. mit dem Hinweis amtlich

Anregungen während der Auslegungsfrist

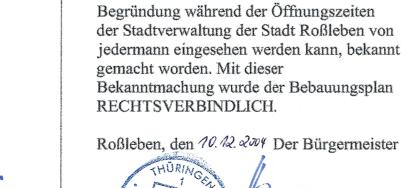
der Zeit vom .. 18. 11. 2002 bis

.20.12.2002zu jedermanns Einsicht

bekanntgemadhti daß Bedenken und

öffentlich ausgelegen.





nach Thür KO ist erfolgt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens

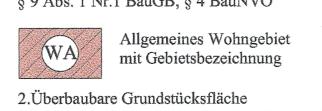
Der Bebauungsplan ist am .26.03.04 gem.

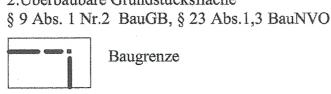
§ 21 Abs. 1 ThürKO amtlich mit dem

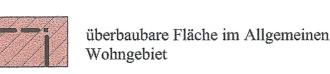
Hinweis, daß der Bebauungplan mit der

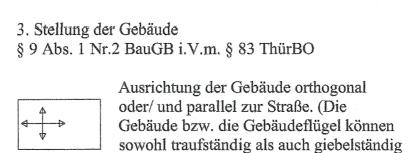
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO



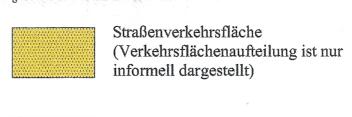






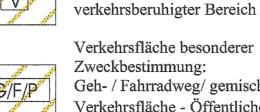
4. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

zur Straße angeordnet werden.)

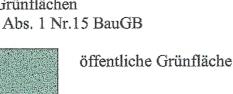


Straßenbegrenzungslinie

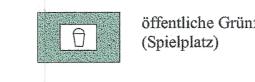
Verkehrsfläche besonderer



Verkehrsfläche besonderer G/F/P Geh- / Fahrradweg/ gemischte Verkehrsfläche - Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB



öffentliche Grünfläche (Park)



öffentliche Grünfläche (Ballspielplatz)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr.20, 25a, b BauGB

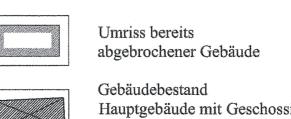
Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b)

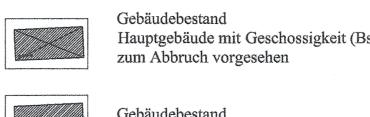
7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

HINWEISE 1. Hinweise zur Plangrundlage und zum





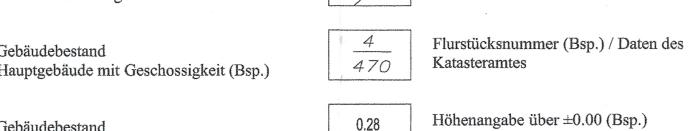
Nebengebäude mit Geschossigkeit (Bsp.)

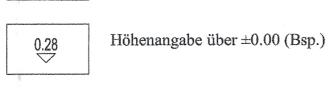
größere vorhandene Bäume

Jmspannstation (Trafohaus)

zum Abbruch vorgesehen

Nebengebäude mit Geschossigkeit (Bsp.)



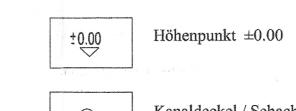


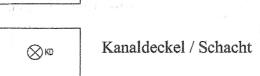
Katasteramtes

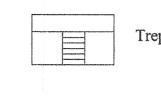
Fußweg / Fahrbahn innerhalb der

Grundstücksgrenze / Daten des Katasteramtes

Straßenverkehrsfläche (Bestand)







2. Hinweise zur Planung, Gestaltungsempfehlungen

Standortvorschlag für neuanzupflanzende

G2 Standorte für Gestaltempfehlungen mit Bezeichnung (Bsp.)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke: 4/468, 4/469, 4/473, 4/117, 4/462, 4/459, 4/460, 4/461, 4/131, 4/477, 4/135, 4/476, 4/474, 4/472, 4/478, 4/479, 4/471.

Nutzungsschablone

4/470, 4/475, 4/492, 4/494

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Wohnungsanzahl Bezeichnung der Baugebiete	Grundflächen- zahl GRZ	max. Anzahl der Vollgeschosse (Z)	max. Höhe der baulischen Anlage (H)	Bauweise	Höchstzulässig Anzahl der WE pro selbständig nutzbares Wohnhaus
WA 1	0,4	II II.Geschoss=DG	10,50 m ü. OK Straße	o EH, DH	2
WA2, WA3, WA4	0,4	II ·	10,50 m ü. OK Straße	o	2

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung 1.1. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 wird festgesetzt, dass Tankstellen nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (VG) und die max. zulässige Höhe (H) der baulichen Anlagen festgesetzt. 2.1. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1- WA4 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. 2.2. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 wird festgesetzt, dass 2 Vollgeschosse nicht überschritten werden dürfen. Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird zudem festgesetzt, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß

auszubilden ist. Als Vollgeschoß gelten gem. §20 Abs.1 BauNVO die Geschosse, die nach §2 Abs. 5 ThürBO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. 2.3. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 wird eine Höhe der baulichen Anlagen von max. 10,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung gilt die Oberkante der zur Mittelachse der vorderen, straßenseitigen Gebäudefront nächstgelegenen Straßenfläche. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der aufgehenden Attika.

Wohngebieten (WA 1 - WA 4) ist durch die Festlegung der sie umschreibenden Baugrenzen bestimmt. 3.2. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 wird eine offene Bauweise festgesetzt, Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, für die Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 sind sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis zu einer Länge von

Wohngebäude zulässig.

4. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen 4.1. Stellplätze und Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA4 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb des Baufeldes sind sie auch in dem der Straße abgewandten Teil des Baugebietes zulässig, jedoch bis zu einer max. Grundfläche von 36m² pro selbständig benutzbares Haus. 4.2. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 zulässig. Darüber hinaus sind sie in dem der Straße abgewandten Teil des Baugebietes zulässig, ausnahmsweise auch technische Nebenanlagen lt. § 14 Absatz 2 BauNVO.

5.1. Die Höhenlage der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist aus dem Bestand und der Fortführung der Erschließungsstraßen Heinrich-Heine-Straße und Thomas-Mann-Straße zu entwickeln. 5.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind die pro selbständig benutzbares Haus max. 3m breiten Zufahrten zu den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 - WA4

6.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als stark durchgrünte Freiflächen mit integriertem Kinderspielplatz anzulegen und zu erhalten. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig. 6.2. Alle abgängigen Bäume sind nach Baumsatzung der Stadt Roßleben zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu schützen und zu pflegen. 6.3. Die Wegeflächen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen und die Wege, Stellplätze und Parkflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind so

zu konzipieren, daß Regenwasser natürlich versickern kann. Als Belag ist ein versickerungsfähiges Material (Ökopflaster o.ä.) zu 6.4. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Vorgärten sind anzulegen. 6.5. Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Standflächen für Müll- und Abfallbehälter auf den unbebauten Flächen sind vorranging mit Gehölzen vor Einsicht einzugrenzen. 6.6. Die straßenabgewandte Einfriedung der Grundstücke mittels einer freiwachsenden Hecke ist zulässig. 6.7. Die Bepflanzung der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen hat nach Pflanzliste (Festl. 8) zu erfolgen. 6.8. Die zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit und ohne besonderer Zweckbestimmung sind straßenbegleitend großzügig mittels standortheimischer Gehölze nach Pflanzliste (siehe Festl. 8) und Rasenanlagen zu begrünen. Durchschnittlich alle 25m bis 40m ist ein Baum nach Pflanzliste (siehe Festl. 8) zu

7. Allgemeine Gestalterische Festsetzungen 7.1. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 30°-55° oder als Flachdächer auszubilden 7.2. Als Dacheindeckung für die Steildächer sind rote bzw. rotbraune, auch anthrazitfarbene, grüne und blaue Dachziegel zu verwenden. Flachdächer sind vorrangig zu begrünen. 7.3. Giebelstellige Gebäude zur Straße dürfen eine maximale Gebäudebreite von 10m nicht überschreiten.

§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB i.V. m. §§ 1, 4 BauNVO § 1 Abs. 6 BauNVO

§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB i.V. m. §§ 16-20 BauNVO

§ 16 Abs.2, Nr.1 BauNVO, § 19 BauNVO § 16 Abs.2, Nr.3 BauNVO, § 9 Abs.3 BauGB § 9 Abs.4 i.V.m. § 83 ThürBO § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.5, ThürBO

§ 16 Abs.2, Nr.4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO

2.4. Als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V. m. §23 BauNVO Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1- WA4 § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro selbständig benutzbares

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche in den Allgemeinen § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO § 22 Abs.2 BauNVO

§ 9 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.2, 4 BauGB § 12 Abs. 6 BauNVO § 14 Abs. 1, Satz 3 und Abs.2, § 23 Abs. 5 BauNVO

5. Straßenverkehrsgrün, Grundstückszufahrten

§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 20, 25 BauGB 6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen § 9 Abs. 1, Nr. 15, 22 BauGB Baumschutzsatzung der Stadt Roßleben § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §83 ThürBO

§ 83 Abs. 1 ThürBO § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, Abs. 4 i. V. m. § 83 ThürBO Abs.1 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, Abs. 4 i. V. m. § 83 ThürBO Abs. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, Abs. 4 i. V. m. § 83 ThürBO Abs. 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, Abs. 4 i. V. m. § 83 ThürBO Abs. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, Abs. 4 i. V. m. § 83 ThürBO Abs.1

§ 83 Abs. 1 ThürBO § 9 Abs. 6 BauGB § 83 Abs. 1 ThüBO

8. Pflanzliste Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen (Festsetzung 6.7.) und des straßenbegleitenden Grüns (Festsetzung 6.8) hat die Begrünung mittels standortheimischer Bäume und Sträucher zu erfolgen. Zulässig sind:

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Sommer- und Winterlinde (Tilia platyphyllos, T. cordata) Stiel- und Traubeneiche (Querus robur, Q. petraea) Feld-, Spitz- und Bergahorn (Acer campestre, A. platanoides, A.pseudoplatanus Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelkirsche (Prunus avium) Rotdorn (Crataegus monogyna)

· Rot-, Blutbuche (Fagus silvatica, Fagus silvatica Atropunicea) · Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Wolliger und Gemeiner Schneeball (Viburnum lantana, V. Hundsrose (Rosa canina) Feldahorn (Acer campestre) Weißdorn (Crataegus monogyna) Schlehe (Prunus spinosa) Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Haselnuß (Corylus avellana) Liguster (Ligustrum vulgare) Salweide (Salix caprea) Berberitze (Berberis vulgaris) Traubenkirsche (Prunus padus)

Brombeere (Rubus fructicosus, R. caesius)

Himbeere (Rubus idaeus)

HINWEISE und Nachrichtliche Übernahmen 1. Archäologische Bodenfunde sind entsprechend § 16 Thür DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Kyffhäuserkreis oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. "Da aus der Umgebung bereits archäologische Funde bekannt sind, ist eine denkmalfachliche Begleitung der Eingriffe durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege Weimar nach § 13 Abs. 1 Satz 3 ThDSchG erforderlich. Der Termin für die Schachtarbeiten ist rechtzeitig - ca. 3 Wochen im voraus - beim Landesamt anzuzeigen." (aus: Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege) 2. Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie, Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschl. Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind zu übergeben.

RECHTGRUNDLAGEN: · BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBL, S.2141) · BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.11.1990 (BGBL I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des

Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 24.04.1993 PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBL ThürBO in der Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung vom 3.06.1994 (GVBL, S. 553)

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG Thüringer Kommunalordnung Thüringer Denkmalschutzgesetz ThDSchG

3. Munitionsfunde sind sofort der zuständigen Behörde (Munitionsbergungsdienst) zu melden.

· Baumschutzsatzung der Stadt Roßleben

Übersichtsplan mit eingetragenem Geltungsbereich M 1: 20. 000

Büro für BauGeschichte und BauGestaltung Dr-Ing. Karina Loos Leibnizallee 19 99425 Weimar Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan STADT ROßLEBEN Nördliches Dichterviertel" (WA) gezeichnet Karina Loos 15.10.2002 geändert Karina Loos 11.04.2003 geändert Maßstab

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Nördliches Dichterviertel" (WA) in der Stadt Roßleben

ENTWURF

1:500