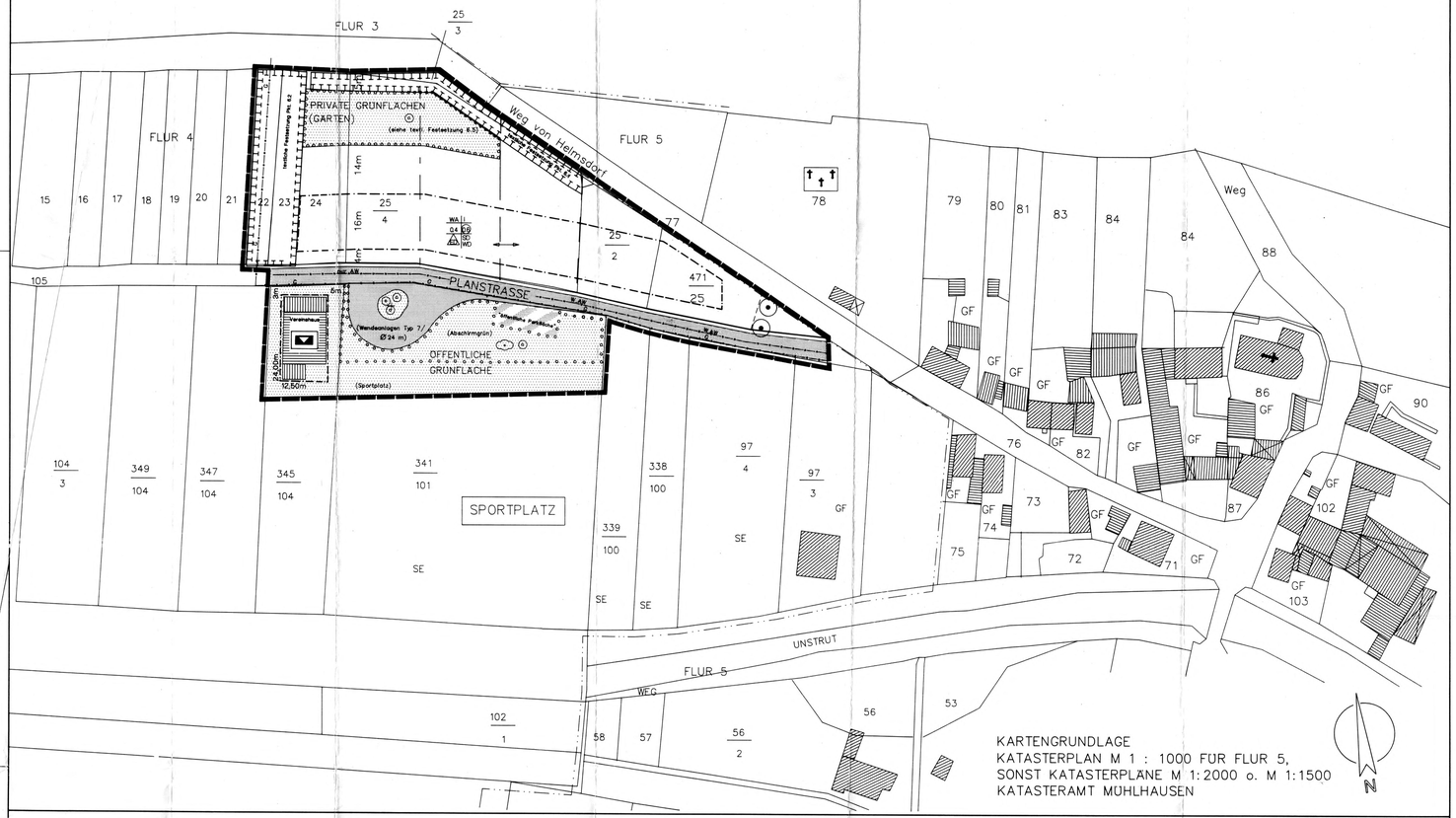
BEBAUUNGSPLAN "AN DER ZIMMERWARTE"

Planzeichnung (Teil A)



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung und in Verbindung mit § 2 BauGB – Maßnahmen G wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat Zella der Bebauungsplan "An der Zimmerwarte" der Gemeinde Zella, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.
Ebenso werden "Örtliche Bauvorschriften" gemäß § 83,4 BauO erlassen.

Zella, den 05.07.96 — Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates Zella vom 06.06.95.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 15.6.95 erfolgt.

Zella, den 05.07.96 — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, Abs. 3 BauOVO, beteiligt worden.

Zella, den 05.07.96 — Der Bürgermeister

Der Gemeinderat Zella hat am 06.10.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und das Satzungsverfahren gemäß BauGB-Maßnahmen G eingeleitet.

Zella, den 05.07.96 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 2 (4) BauGB- Maßnahmen G mit Schreiben vom 06.11.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zella, den 05.07.96 — Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) haben in der Zeit vom 23.11.95 bis 22.12.95 nach § 2, Abs. 2 und 3 BauGB – Maßnahmen G öffentlich ausgelegen und erneut vom 19.06.96 bis 02.07.96.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von Jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können und daß nach Ablauf der vorgebrachte werden können und daß auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 07.11.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Gelegenheit zur Erörterung hat am 16.10.95 durch eine Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Zella, den 05.09.96 — Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.07.96 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 03.07.96 — Vermessungsamt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Mühlhausen, den 03.07.96 — Vermessungsamt

Der Gemeinderat Zella hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.03.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zella, den 05.07.96 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 07.03.96 vom Gemeinderat Zella als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates Zella vom 07.03.96 gebilligt.

Zella, den 05.07.96 — Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.:–..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Zella, den ..... — Der Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4631.20-HHL-067
"An der Zimmerwarte"
Weimar, den 24. Juli 1996
Thüringer Landesverwaltungsamt

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Zella, den ..... — Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Zella, den ..... — Der Bürgermeister

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 erteilen ist, sind am
in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften 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. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Zella, den ..... — Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. FESTLEGUNGEN ZU NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Aufgrund der topographischen und exponierten Lage sind im ausgewiesenen WA-Gebiet nicht zulässig:
1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe, für deren Betrieb separate Gebäude notwendig sind
3. Betriebe des Beherbergungswesens
4. Anlagen für Verwaltung
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

2. DEFINITION DER HAUSTYPEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Einzelhaus: Ein allseits freistehender Baukörper mit einem ausreichenden Grenzabstand an allen Seiten, mit maximal zwei Wohneinheiten, jedoch nur einer Wohneinheit pro Geschoß und einem Hauseingang. Der Gebäudegrundriß ist dabei weitestgehend quadratisch.

2.2 Doppelhäuser: Sind zwei von der Nutzung her selbständige Häuser, die an einer gemeinsamen Brandwand aneinandergebaut sind, während sie ansonsten frei stehen und weitestgehend gleichartig sind. Unerheblich ist, ob das Doppelhaus auf einem, oder – an der Brandwand geteilt – auf zwei Grundstücken steht. Die Bauweise Stadtvilla nimmt zwei Grundstücken eines Bauquartiers, die Bauweise Hofvilla nimmt eines Doppelhauses, nur muß die Gleichartigkeit gewahrt bleiben. Die Breite einer Doppelhaushälfte soll die Tiefe nicht wesentlich überschreiten.
Pro Doppelhaushälfte sind zwei WE zulässig mit max. einer WE pro Geschoß und einem Hauseingang.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 4 sowie 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Die Traufhöhe (MaÖ) zwischen dem Schnitt der Außenwand mit der Dachoberfläche und der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche an der Traufseite des Gebäudes hangaufwärts) darf, senkrecht gemessen, max. 4,0 m betragen.

4. NEBENANLAGEN
gem. § 14 (1) BauNVO (§ 9 (1) 4 u. 12 BauGB)

4.1 Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sind grundsätzlich zugelassen (§ 9 (1) 12 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO), auch an Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 (1) 4, 11 u. 22 BauGB)

5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ist eine Garage zulässig, kann auch ein Stellplatz oder ein Carport angelegt werden. (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.2 Garagenzufahrten und Stellflächen auf Wohngrundstücken sind offen- porig (wasserdurchlässig) auszuführen. Hierfür sind Materialien entsprechend Pkt. 9.4. zulässig.

6. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 Auf der Fläche (im nördlichen Teil des Plangebietes), die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt ist, ist der vorhandene Bestand an Sträuchern zu sichern.

6.2 Die Fläche 22 u 23 (im westlichen Plangebietsbereich) sind als Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Es sind Sträucher der heimischen Vegetation (Pflanzliste 7.1.3) dicht und durchgrünig zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Der erforderliche Mindestabstand zur vorhandenen Gasleitung ist dabei zu beachten.

6.3 Auf der Fläche, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind Bäume und Sträucher der heimischen Vegetation zu pflanzen, je 400 m^2

entweder 1 großkroniger Laubbaum
oder. 2 kleinkronige Laubbäume

Zusätzlich sind auf der Südseite der Planstraße und am Wendehammer Straßenbäume aus der Pflanzliste Pkt. 7.2 als Straßenbegleitgrün im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.

6.4 Je angefangene 400 m^2 privater Grundstücksfläche sind zu pflanzen:

entweder 1 großkroniger Laubbaum
oder. 2 kleinkronige Laubbäume

Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen oder Pflanzen aus der Pflanzliste Abs. 7 zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten. Die Pflanzen sind zu unterhalten und zu pflegen.

6.5 Je angefangene 400 m^2 privater Grünfläche (Gärten) sind 3 einheimische hochstämmige Kulturobstbäume zu pflanzen.

6.6 Nadelgehölze sind max. im Verhältnis 1 : 2 zu Laubbäumen der einheimischen Vegetation zulässig.

7. GEHÖLZLISTE (DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZE)
(§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Laubgehölze

7.1.1	Großkronige Laubbäume	
	Acer platanoides	(Spitzahorn)
	Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
	Tilia cordata	(Winterlinde)
7.1.2	Kleinkronige Laubbäume	
	Acer campestre	(Feldahorn)
	Carpinus betulus	(Hainbuche)
	Corylus colurna	(Baumhasel)
	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
7.1.3	Sträucher	
	Acer campestre	(Feldahorn)
	Carpinus betulus	(Hainbuche)
	Cornus mas	(Kornelkirsche)
	Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
	Ilex aquifolium	(Stechpalme)
	Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
	Rosa canina	(Wildrosen, nicht gefüllt blühende Strauchrosen)
	Sambucus nigra	(schwarzer Holunder)
	Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
7.2	Straßenbäume	
	Acer campestre	(Feldahorn)
	Corylus colurna	(Baumhasel)
	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
	Carpinus betulus	(Hainbuche)
	Malus sylvestris	(Wildapfel)
	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
7.3	Obstbäume und Gehölze mit gleichem Charakter	
7.3.1	Großkronige	
	Cerasus avium	(Vogelkirsche/Süßkirsche)
	Cerasus vulgaris	(Weichselkirsche/Sauerkirsche)
	Juglans regia	(Walnuß)
7.3.2	Kleinkronige einheimische hochstämmige Kulturobstbäume	

8. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

8.1 Für das gesamte Baugebiet werden geneigte Dächer vorgeschrieben. Zulässig sind Satteldächer, versetzte Pultdächer und abgewalmte Dächer.

8.2 Die Dachneigungen werden wie folgt festgelegt:
Wohngebäude 30 – 45 ° (after Teilung)
Nebengebäude und Garagen 22 – 40 ° (after Teilung)

8.3 Ausnahmsweise sind für Nebengebäude, Garagen und Wohnhäuser auch geringere Dachneigungen zulässig, wenn ein Gründach ausgeführt werden soll. (1. V. m. Pkt. 8.4)

8.4 Als Bedachungsmaterial werden für Wohn- und Hauptgebäude Dachziegel oder Dachsteine (Betondachsteine) in den Farben rot (RAL 2001) bis rotbraun (RAL 8004) zugelassen.
Davegen sind i. V. m. Pkt. 8.3 auch Dachbegrünungen bei Wohnhäusern zulässig.

8.5 Ausnahmen von 8.4 können dann zugelassen werden, wenn dies zur Gewinnung aktiver und passiver Sonnenenergie notwendig ist und Nachbarinteressen nicht berührt werden.

8.6 Glasanbauten müssen mit ihrer Außenhülle zu mind. 80 % aus transparenten Bauteilen bestehen. Hierbei nicht anzurechnen sind Nord/Ost- bis Nord/West-Wände, die als Speicherwände genauert werden können.

9. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

9.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich max. 1,00 m hoch in licht- und luftdurchlässiger Form oder als Hecken herzustellen. Massive Sockel dürfen max. 0,50 m hoch sein.

9.2 Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken sind in licht- und luftdurchlässiger Form (Drahtzaun o. ä.) oder als Hecke herzustellen.

9.3 Sichtschutzanlagen dürfen eine Gesamtlänge von 10,0 m nicht überschreiten. Sie sind als blickdichte Holzkonstruktion max. 2,0 m hoch zulässig. Pflanzen, die dem gleichen Zweck dienen, sind auf 2,0 m zu begrenzen.
Sichtschutzanlagen sind mind. 0,50 m von der Grenze zu Wegen und Straßen abgesetzt zulässig. Im Zwischenraum sind Rankgewächse oder Sträucher dicht zu pflanzen.
An Straßen- und Wegeinmündungen ist ein Sichtdreieck mit 5,0 m Kathetenlänge freizuhalten.

9.4 Für die befestigten Grundstücksfreiflächen sind folgende Materialien zulässig:

für Wege: Pflaster aus Ziegel, Naturstein, Betonsteine, Holz, Kies, Splitt, Sand, Rindenschrot, Rasengittersteine

für Treppen und Stützwände: Holz, Ziegel, Naturstein, Beton
Stützwände dürfen max. 1,0 m hoch sein, davor ist ein Pflanzstreifen von 0,5 m Breite anzuordnen.

9.5 Bei den unbefestigten Freiflächen sind der vorhandene Bodenaufbau und die Geländeform in den privaten Freiflächen soweit als möglich zu erhalten bzw. beim Verfüllen von Baugruben wiederherzustellen. Ausnahmen bilden notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen für die Geländeniveauausgleichung zur Gebietsentwässerung, der Anschluß von Vorgärten an das Straßenniveau und die Anlage von Sitzterrassen am Gebäude. Böschungen an Sitzterrassen dürfen max. 1 : 4 anzulegen. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur auf der straßenabgewandten Seite der Häuser zulässig und dürfen nicht mehr als 1,0 m unter dem natürlichen Geländeniveau liegen.

Hinweis

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch in der derzeitig gültigen Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23.
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003
4. Thüringer Bauordnung (ThüBO) vom 03.06.1994 (Gesetz- u. Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 19/1994)
5. Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
6. Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993
7. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
8. Vorläufiges Thür. Gesetz über Naturschutz und Landespflege vom 28.01.1993 in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz § 8, 8 a
9. Thür. Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Thüringen Nr. 31)
10. Thür. Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Thüringen Nr. 1 vom 10.01.1992)

Planzeichenerklärung

Festsetzung gem. BauGB v. 01.01.91 mit d. BauNVO v. 27.01.1990 sowie d. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 6 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf kulturellen Zwecken dienendes Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.4 — Grundflächenzahl

(0.8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweisen , Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Fläche — Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), mit Art der Nutzung und Festsetzung der Eigentumsverhältnisse (privat bzw. öffentlich)

6. Maßnahmen zum Schutz, Pflege u. Entw. d. Landschaft

(§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für Bäume — Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7. Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch — W (WASSER), AW (ABWASSER), G (Gas)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Firstrichtung

SD Satteldach

WD Walmdach

9. Hinweise

Nutzungsschablone f. das "Allgemeine Wohngebiet"

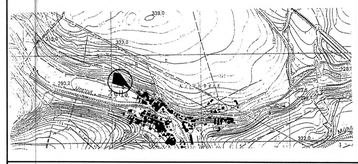
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

20 / 21 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Übersichtsplan



THANHEISER & KWOCZEK
ARCHITEKTURBÜRO
FREIE ARCHITEKTEN – DIPLOMINGENIEURE

- Planung
- Bauleitung
- Altbausanierung
- Bauleitplanung
- Statik
- Wertermittlung

Steinstraße 10
37351 Dingelstädt
Tel.+Fax 036075/ 62207

MAßSTAB: M 1 : 500	BAUMAßNAHME: **BEBAUUNGSPLAN "AN DER ZIMMERWARTE"**	BEARBEITER: THAN./HAUSM.
DATUM: 09/95		GEZEICHNET: HAUSM.
STAND: 14.09.96	BAUHERR: GEMEINDEVERWALTUNG ZELLA	BAUHERR:
BLATT-NR.: 01		ARCHITEKT: